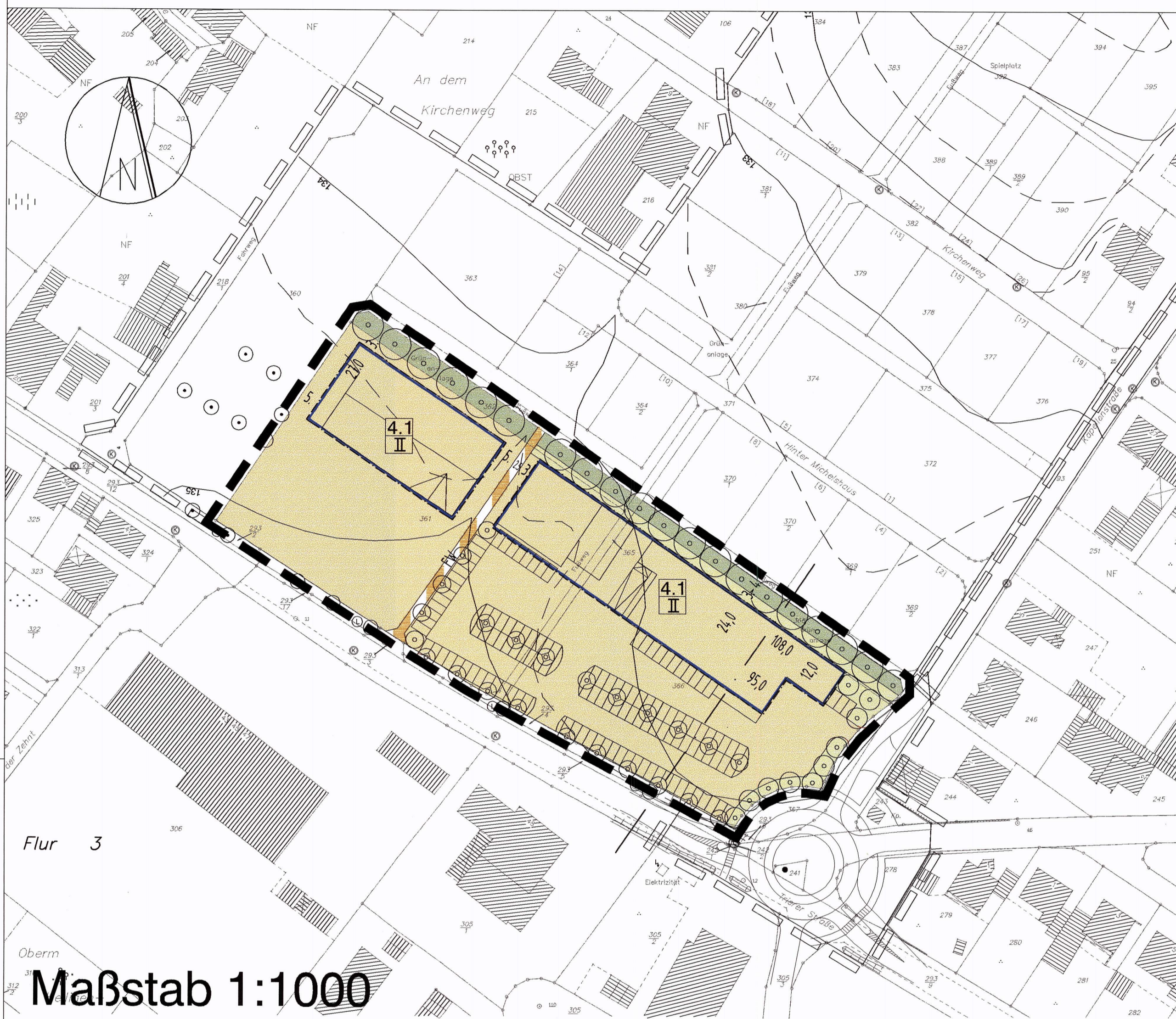


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LONGUICH Teilgebiet "Zwischen den Ortsteilen" 2. Änderung



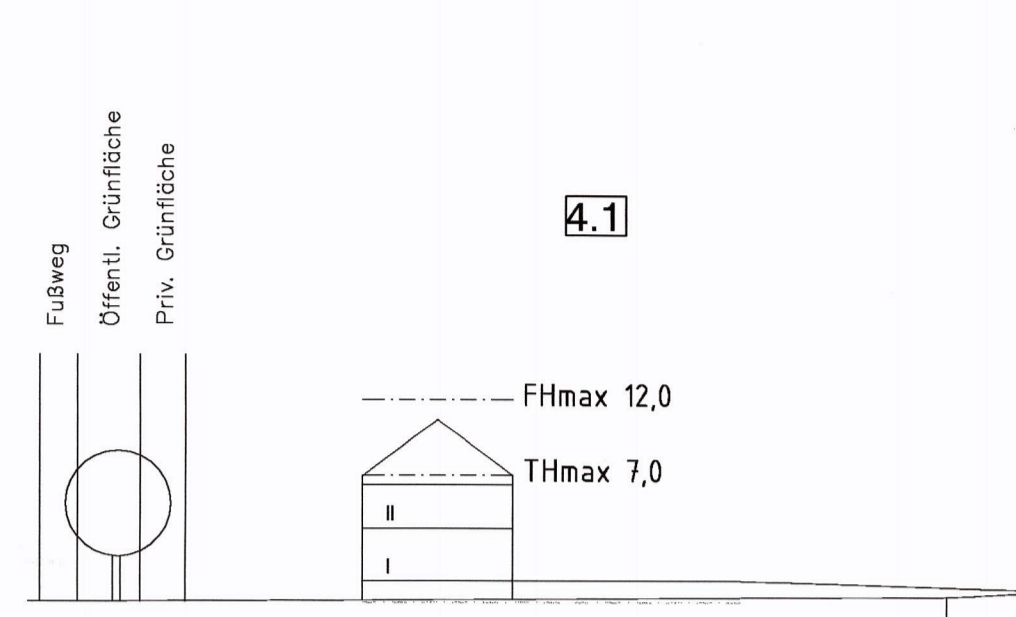
Maßstab 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiet **MI**
- Maß der baulichen Nutzung**
maximale Firsthöhe **FH max**
maximale Traufhöhe **TH max**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. **II**
Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B. **4.1**
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg **FW**
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Anpflanzen Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Vorhandene Geländehöhe über NN
Bebauungsvorschlag (H)
- Bestandsangaben**
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Rhld.-Platz.

SCHEMASCHNITT



LÄRMPEGELBEREICHE



Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTLÄRMER SRL ARCHITEXT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028
Stand: 03.04.2008

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungsarten sowie Betriebsarten gegliedert. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
Bereich Ziff. 4.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2) bis 5 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 16(1) BauNVO ist § 17 BauNVO. Unter Anrechnung der Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Es wird eine maximale zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO: Festsetzung der Firsthöhe: max. 12,00 m
Festsetzung der Traufhöhe: max. 7,00 m
Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugschächte, Schornsteine u.ä. Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO auf max. 0,50 m u. OK-Erdgeschossfläche als zulässige Obergrenze festgesetzt.
- Messpunkt ist die geometrische Gebäudemitte ab Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze rechtwinklig zur Gebäudemitte gemessen.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf gem. § 22(4) BauNVO die Baulänge von 50 m überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO (z.B. Müll, Leertüte o.ä.) unzulässig. Ausgenommen von der Einschränkung ist die Errichtung von Unterständen zur Unterbringung von Einkaufswagen bis zu einer Grundfläche von maximal 60 m² je Einzelbetrieb.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

- Für den gesamten Bebauungs-Bereich**
Für den Hauptbaukörper sind Satteldächer von 15° - 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 38(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrüntem Dach zulässig.
- Mit Ausnahme von Lüftungsanlagen sind Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) unzulässig.
- Bei Errichtung von Grundstückerhöhungen und Befestigungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.
- Als Fassadenmaterial sind zulässig:
Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzkehlbauweise mit Putzfächern, Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude an Wand- oder Giebelflächen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes auf Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken.
Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m².
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

- Für die Befestigung von KFZ-Stellplätzen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils acht Stellplätze ein Laubbäum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzte Baumartendauer der Stellplatzanlage können bei geänderter Aufteilung der Stellplätze sinngemäß angepaßt werden.
- Die als private Grünflächen dargestellten Teile der Baugrundstücke sind mit Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer ohne Düngen- und Pestizidinsatz zu unterhalten.
Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
- Bäume 1. Ordnung:
Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergulme (Ulmus glabra), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) u.a.
- Bäume 2. Ordnung:
Obstbäume lokaler Sorten als Hoch- oder Halbstämme, Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Holzapfel (Malus sylvestris), u.a.
- Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), u.a.

D) Festsetzungen nach § 9(6) 1 BauGB

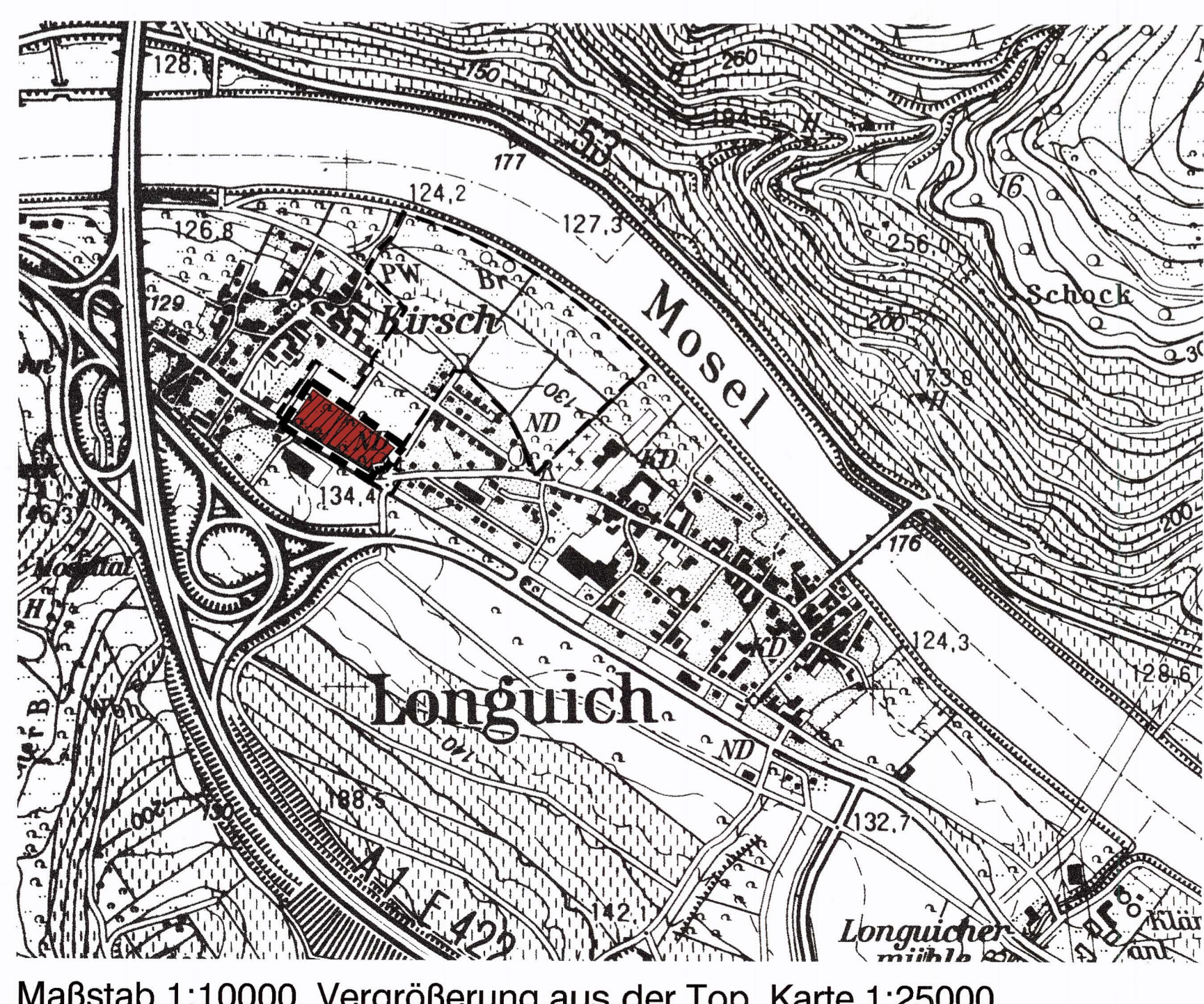
- Im Lärmpegelbereich IV sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 -“ treffen.
Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R_{w,erb}) aufweisen.

Lärmpegelbereich	Raumarten	Bewertete Schalldämmmaße (erf. R _{w,erb}) in dB
IV	Bettzimmer in Krankenhäusern und Sanatorien	45
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	40
IV	Bürosräume und ähnliche Räume	35
	An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)
Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schaffen genutzte Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten die Vorgaben gemäß der Satzung der VG Schweich. Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die Straßeneinweisung bzw. in Erdmulden in den öffentlichen Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft einzuleiten und dort zurückzuhalten.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung“ wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 1. Änderung“ aufgehoben.



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Sicherung von Planungserfordernissen für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhaltes (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1988 (GVBl. S. 363), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesimmunitätsgesetz (BImStG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2005 (BGBl. I S. 186)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.03.2002 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien zur Europäischen Umweltschutzgesetz Bau EG Bau vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 181 ff)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2005 (GVBl. Seite 597)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. Seite 57)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Der Gemeinderat Longuich hat am 22.01.2008 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 22.01.2008 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.02.2008 bis 05.03.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungstzeit vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat Longuich hat am 19.03.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Mit der Bekanntmachung vom 04.04.2008 wurde der Bebauungsplan

BESCHLOSSEN

AUSFERTIGUNG

RECHTSVERBINDLICH

Longuich, den 20.03.2008
Gemeindeverwaltung
L. Schöhl

Longuich, den 20.03.2008
Gemeindeverwaltung
L. Schöhl

Longuich, den 31.03.2008
Gemeindeverwaltung
L. Schöhl

Longuich, den 05.04.2008
Gemeindeverwaltung
L. Schöhl

Gemarkung Longuich, Flur 3

Auszug aus der Flurkarte, Katasteramt Trier, Stand: Februar 2008

LONGUICH "Zwischen den Ortsteilen" 2. Änderung