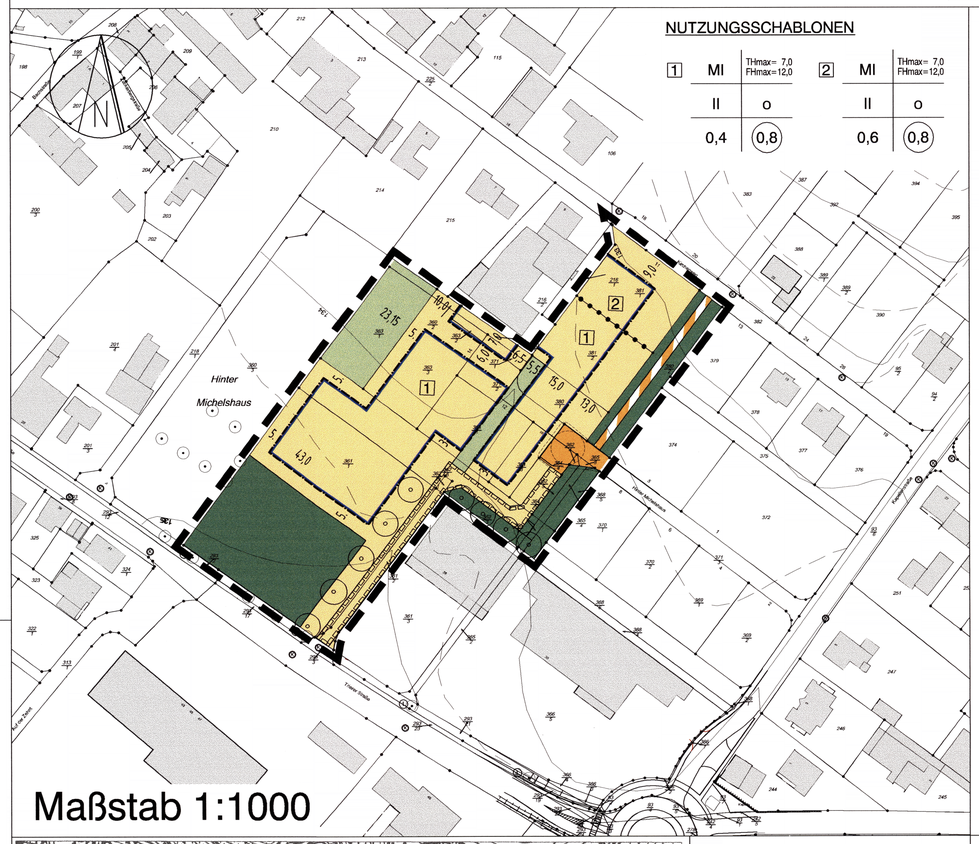
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LONGUICH
Teilgebiet "Zwischen den Ortsteilen" 4. Änderung



Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	MI	THmax= 7,0 FHmax=12,0		2	MI	THmax= 7,0 FHmax=12,0	
	II	o			II	o	
	0,4	(0,8)			0,6	(0,8)	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

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

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet — MI

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II
maximale Firsthöhe — FH max
maximale Traufhöhe — TH max

Füllschema der Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	(GESCHOSS-FLÄCHENZAHL)

Bereichsbezeichnung, z.B. — 1

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise — o
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

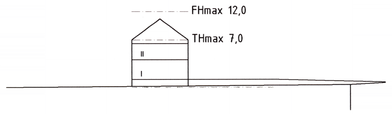
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Vorhandene Geländehöhe über NN — 133
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern und zur Bewirtschaftung von Grünflächen, sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der VG-Werke

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

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
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Stand: Juli 2012 (Satzung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Gemäß § 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **„Mischgebiet" (MI)** gem. § 6(2)2 bis 5 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
   - Wohngebäude
   - 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.

   Für vorhandene landwirtschaftliche Betriebe können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden, soweit sie zur Aufrechterhaltung der Betriebe notwendig sind (vergl. § 1(10) BauNVO).
   Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(12 BauGB)
2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
   Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind nur im Bereich Ziff. 2 zulässig.
2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
2.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
2.4 Im Bereich der privaten Grünfläche Flurstück Nr. 363/1 ist die Anlage eines Schwimmteich bis zu einer Fläche von 300 m² incl. der zugehörigen Terrassenflächen zulässig. Allgemein zulässig ist die Anlage von Fußwegen.
2.5 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
   Die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine u.ä.
   Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

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

1. **Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich**
1.1 Für den Hauptbaukörper sind Sattel- und Pultdächer von 15° - 45° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Traufhöhe und OK Dach maximal 3,5 m festgesetzt.
   Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
1.2 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. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
1.4 Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.
1.5 Als Fassadenmaterial sind zulässig:
   Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei 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.
   Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) öffentliche Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB

1. Öffentliche Grünflächen
   Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden. Die Herstellung dieser Anlagen sowie von Fußwegen und Spielflächen ist zulässig.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Park- und Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.

E) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. 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.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Durchführung der nach Naturschutzrecht zugeordneten Maßnahmen sowie die Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

G) Festsetzungen nach § 9 (5) 1 BauGB

1. Im „Lärmpegelbereich III" sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 - zu 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 bewerte Schalldämmmaße (erf. R'w.res) aufweisen.

Raumarten			
Lärmpegel-Bereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
erf. R'w.res. des Außenbauteils in dB			
III	40	35	30

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

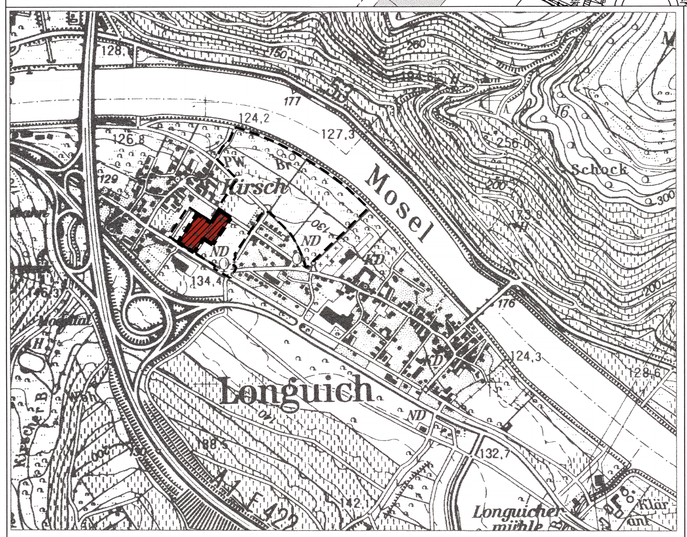
(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämpften 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

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Es wird empfohlen, alle Mauern mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.
3. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 4. Änderung" wird der überplante Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung und 3. Änderung" aufgehoben.



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

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I,S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S.1421)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. 09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22. 06.2010 (GVBl. S. 106)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. 03. 1978, (GVBl 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

Der Gemeinderat Longuich hat am 18.04.2012 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 18.04.2012 wurde dieser Änderungsentwurf gebilligt 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.

Longuich, den 15.06.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

Dieser Änderungsentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.05.2012 bis 13.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Longuich, den 15.06.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

Der Gemeinderat Longuich hat am 28.06.2012 die Bebauungsplanänderung gem §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Longuich, den 30.06.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Longuich, den 16.07.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

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

Longuich, den 16.07.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

...Bekanntmachung am 20.07.2012 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Longuich, den 23.07.2012
Gemeindeverwaltung
-Ortsbürgermeisterin-

Gemarkung Longuich, Flur 3

Auszug aus der Flurkarte, Katasteramt Trier, Stand: Februar 2012

LONGUICH "Zwischen den Ortsteilen" 4. Änderung