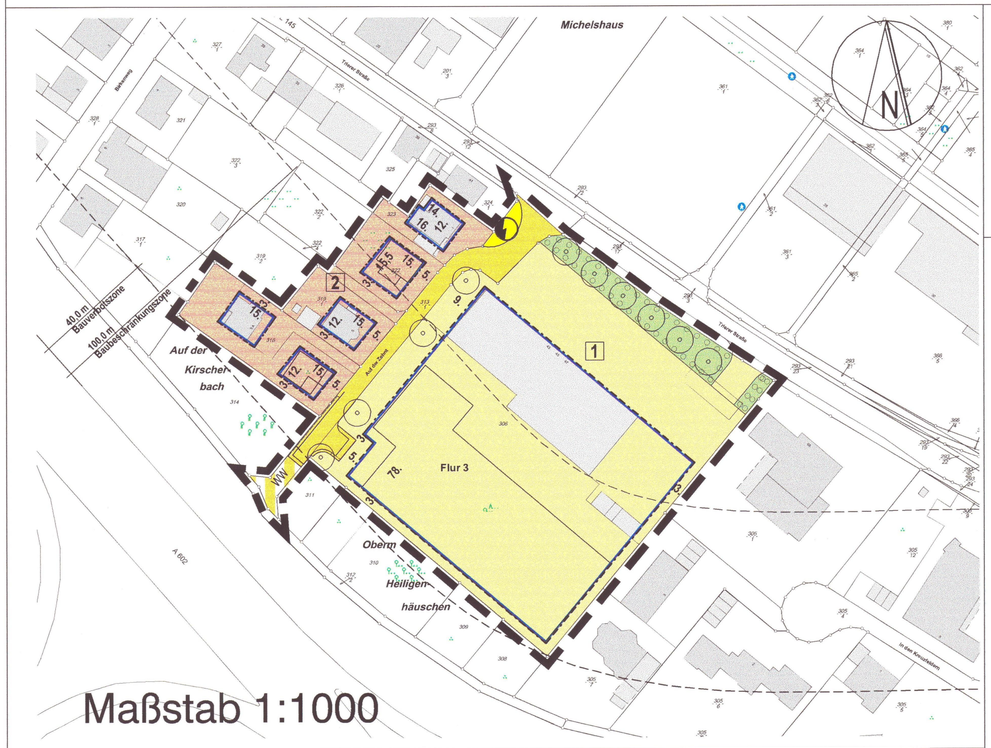
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LONGUICH
Teilgebiet "Auf der Zehnt" 1. Änderung



Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHABLONEN

1	MI	
	II	o
	0,6	(0,8)

2	WA	
	II	o
	0,4	(0,8)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet — WA

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

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg — WW

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächensignatur

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

A) 1 Art der baulichen Nutzung

(§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **„Mischgebiet" (MI)** gem. § 6(2)1, 2, 4 und 5 BauNVO.

Zulässig sind:

Bereich Ziff. 1

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind gem. § 1 (5) und (6)1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

1.2 **„allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4(2)1 und Ausnahmen nach (3)2 BauNVO

Zulässig sind:

Bereich Ziff. 2

- Wohngebäude

hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) und (6)1 BauNVO **nicht zulässig**:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4(3)1, 3, 4 und 5 BauNVO

A) 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1)2 BauGB, §§ 22 BauNVO

2.1. Im Bereich Ziff. 1 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.

A) 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

3.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze wie folgt festgesetzt.
Im Bereich Ziff. 1 und 2 max. 0,50 m über OK Gelände

B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Von der Einschränkung ausgenommen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Terrassen.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Dächer

1.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie im Bereich Ziff. 1 Flachdächern zulässig.

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 zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m.

2. Fassadenmaterial:
Zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

3. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.

4. Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist ein Streifen von jeweils 0,30 m bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

4.1. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 88 (1) Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB **und Pflanzbindungen und Pflanzgebote** gem. § 9(1)25 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.

3. Die Begrünung der privaten Grundstücke im Bereich Ziffer 2 hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zzgl.- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 250 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

4. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-Bereich	erforderliches Schalldämm-Maß *R'w,res des Außenbauteils in dB Raumarten*	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
Für Schlafräume ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.
Die Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in Karte 3 dargestellt.

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
5. Die Zulässigkeit von Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
7. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser
8. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Zehnt" wird der Bebauungsplan „Im Päsch I" und „Im Päsch I, 1.Änderung" aufgehoben.

9. Vorschlagsliste für Anpflanzungen:

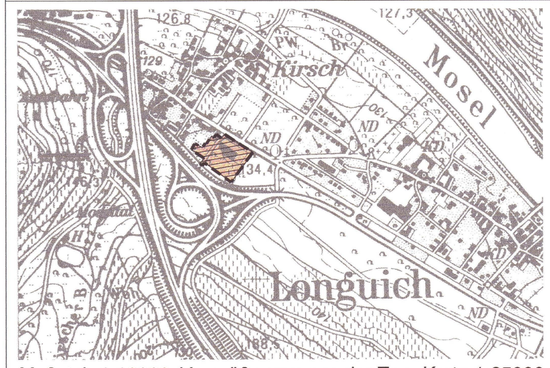
Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche,	Fraxinus excelsior	Esche,	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche,	Sorbus aucuparia	Eberesche,	Tilia cordata	Winterlinde,
Acer campestre	Feldahorn,	Acer pseudoplatanus	Bergahorn,	Quercus petraea	Traubeneiche,

hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

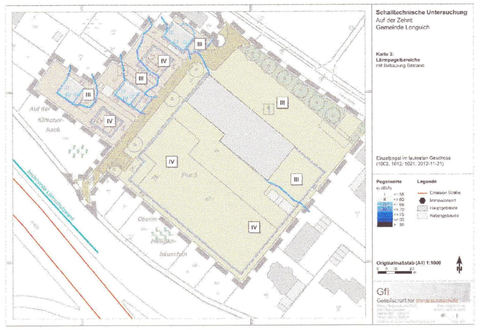
Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel,	Corylus avellana	Hasel,	Crataegus monogyna	Weißdorn,
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen,	Prunus spinosa	Schlehe,	Rosa canina	Hundsrose,
Salix caprea	Salweide,	Sambucus nigra	Schwarzer Holunde,		
Acer campestre	Feldahorn,	Populus tremula	Espe		



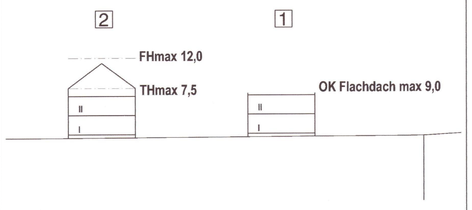
Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

LÄRMPEGELBEREICHE



SCHEMASCHNITT

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze wie folgt festgesetzt.
Im Bereich Ziff. 1 und 2 max. 0,50 m über OK Gelände.



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 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
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), in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 43), in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943), in der derzeit gültigen Fassung
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
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), in der derzeit gültigen Fassung
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), in der derzeit gültigen Fassung
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
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), in der derzeit gültigen Fassung
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72), in der derzeit gültigen Fassung
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I, S. 1388), in der derzeit gültigen Fassung

Diese Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. §§ 13 a und 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.06.2014 bis 15.07.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.06.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Longuich, den 20.07.2014
Gemeindeverwaltung
- DS -
-Ortsbürgermeisterin-

Der Gemeinderat Longuich hat am 21.07.2014 die Bebauungsplanänerung 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 30.07.2014
Gemeindeverwaltung
- DS -
-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 21.07.2014
Gemeindeverwaltung
- DS -
-Ortsbürgermeisterin-

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

Longuich, den 13.10.214
Gemeindeverwaltung
- DS -
-Ortsbürgermeisterin-

Mit der Bekanntmachung am 24.10.2014 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Longuich, den 27.10.2014
Gemeindeverwaltung
- DS -
-Ortsbürgermeisterin-

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

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG, DIPL. ING
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MOSELSTRASSE 14
54340 RIOL
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

Stand: Satzungsbeschluß

Gemarkung Longuich, Flur 3

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

LONGUICH "Auf der Zehnt" 1.Änderung