

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Longuich "einf. Bebauungsplan"

Teilgebiet „Altortslage Kirsch“

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)

#### **1. „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 (2) 1 bis 8 BauNVO.**

**Zulässig sind:**

- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen,
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

### **Bauweise**

#### **1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt:**

Für die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans bestehenden Grenzbebauungen wird als Bauweise Grenzbebauung festgesetzt.

Von einer bestehenden Grenzbebauung kann nur dann abgewichen werden, wenn auf der Parzelle der Neubebauung der doppelte Grenzabstand zur Nachbarparzelle eingehalten wird.

#### **2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird folgendes festgesetzt:**

Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereich der Mosel ist jegliche bauliche Nutzung unzulässig. Ausnahme sind vorhandene Nutzungen oder bauliche Nutzung i.V.m. landwirtschaftlicher Tätigkeit.

Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz auch im Zusammenhang mit einer Umnutzung oder Erneuerung.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **1. Die GFZ darf den Wert 0,80 nicht übersteigen, die GRZ darf den Wert 0,60 nicht übersteigen. Dabei wird eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung zugelassen.**

Auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

#### **1.1 Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz auch im Zusammenhang mit einer Umnutzung oder Erneuerung.**

#### **2. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)**

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

Die Trauf- und Firsthöhe darf hierbei folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

Traufhöhe: max. 7,00 m

Firsthöhe: max. 10,50 m

Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK fertigem Gelände bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser.

3. **Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden sind pro 350 qm Grundstücksfläche je zwei Wohneinheiten zulässig. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm x 2. Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden.

Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz auch im Zusammenhang mit einer Umnutzung oder Erneuerung.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Pro neugeschaffener Wohneinheit mit mehr als 35 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird angerechnet sofern er zweifelsfrei der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet werden kann.

Für Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche ist jeweils 1 Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten.

Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach dem Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz.

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter einem vorhandenen Geh- und Radweg liegen.

2. **Dachform**

Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhe für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer zulässig. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen zulässig.

3. **Geneigte Dächer sind aussch. 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.**

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

1. Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

1. Für die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der VG-Werke der VG Schweich wird folgende Regelung getroffen:

- Im Bereich der Leitungsschutzzone ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige ober- und unterirdische Maßnahmen, die Leitung gefährden, generell unzulässig.
- Der Begünstigte hat das dauernde Recht in dem betroffenen Grundstück Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und ggfs. zu erneuern sowie das belastete Grundstück zu diesen Zwecken durch Ihre Beauftragten betreten zu lassen.

---

## Hinweise

1. Das Gebiet ist nicht hochwasserfrei. Es befindet sich tlw. innerhalb des durch Überschwemmung gefährdeten Gebietes der Mosel. Die Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).
2. Gesundheitsschutz  
In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) 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/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein: 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 Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser
3. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
  - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
  - Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Ggfs. wird der Einsatz einer privaten Hebeanlage im Kellergeschoss erforderlich.
4. Denkmalschutz  
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten archäologische Funde zutage gefördert werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturrelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum)) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Longwisch, 19.05.2014

Gemeindeverwaltung Longwisch

K. Schlöder

Kathrin Schlöder, Ortsbürgermeisterin

