

**Einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich**  
„Altortslage Longuich und Kirchenweg“

**Begründung**

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner SRL Maarstr. 25 54292 Trier  Tel. 0651 / 24026 eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de	
---	--

Stand: Satzung

## 1. Einführung

Der Bebauungsplan wird als s.g. „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 i.V. m. § 13a BauGB aufgestellt.

Für die Bereiche Longuich und Kirsch erfolgte in der Zeit zwischen 1964 und 2013 eine fast flächendeckende Überplanung durch qualifizierte Bebauungspläne. Ausgenommen hiervon sind bisher die jeweiligen Altortslagen. Diese Lücke soll mit dem jetzigen Bebauungsplan geschlossen werden. Aufgrund der Besonderheit der Altortslagen sowohl in Bezug auf die Nutzungsstruktur, die Art der Bebauung, der historischen Bedeutung sowie der z.T. sehr „ungeordneten“ Eigentumsstrukturen, ist ein qualifizierter Bebauungsplan zu unflexibel. Daher wird der v.g. „einfache Bebauungsplan“ aufgestellt. Hierbei richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

## 1. Plangebiet

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfaßt die Gemarkung Longuich „Altortslage Longuich und Kirchenweg“, hier ausschließlich die Bereiche, für die bisher kein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht.

Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



## **2. Verfahren**

### **2.1 Einleitung des Verfahrens**

Der Ortsgemeinderat Longuich hat in seiner Sitzung am 28.01.2014 den Einleitungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

### **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 23.04.2014 durchgeführt.

### **2.3 Beteiligung der Behörden**

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 04.03.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 BauGB) sowie Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung wird in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 23.04.2014 durchgeführt..

## **3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse**

Ziel des einfachen Bebauungsplanes ist die Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei der Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich sowie zur Sicherung von Bedürfnissen landwirtschaftlicher Betriebe.

Der Siedlungsdruck in der Region hat sich in einem Maß verstärkt, dass er auch Gemeinden abseits der Großstadt Trier oder der Stadt Schweich erfaßt. Dabei wird oft eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke mit so vielen Wohneinheiten als möglich angestrebt. Dies hat für die Gemeinde Longuich z.B. zur Folge, dass eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben und die Kapazität der Erschließungsstraße u.U. nicht mehr ausreicht.

Eine solche Verdichtung der Bebauung bringt aber gerade für den ländlichen Raum ein Reihe von Problemen mit sich. Beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, die Verschlechterung der Wohnumfeldqualität oder die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand.

Auch das gemeindliche Kanalsystem ist nur begrenzt aufnahmefähig und hauptsächlich für die vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für die vorhandenen Baulücken ausgelegt. Bestehende Grunddienstbarkeiten sind in der vorliegenden Form aus heutiger Sicht teilweise nicht zweifelsfrei formuliert. Der Bebauungsplan soll auch in dieser Hinsicht Klarheit schaffen und eine, dem Zweck der Dienstbarkeit eindeutige Regelung treffen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Schutz gegen Hochwasserschäden. Insbesondere durch das Hochwasserereignis 1993 ist die Gemeinde Longuich besonders sensibilisiert.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der gesetzlichen Hochwassergrenzen (HQ100) der Mosel. Der vom Überschwemmungsgebiet der Mosel betroffene Bereich ist in der Plandarstellung gekennzeichnet. Aufschüttungen und / oder die Errichtung baulicher Anlagen sind hier ausgeschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gemischte Baufläche dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung folgt dieser Vorgabe indem für das gesamte Plangebiet „Dorfgebiet“ festgesetzt wird.

#### 4. Künftige Nutzungsstruktur

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung, die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität und nicht zuletzt die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen (Weinbau) Nutzungsstrukturen sowie das Verhindern einer Überlastung des Abwassersystems. Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34(1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen der Grundstücksgröße und der Zahl möglicher Wohneinheiten und zu fordernden Stellplätzen auf dem Grundstück. Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zusätzlich eine GFZ festgesetzt, eine GRZ zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen. Diese sind für Kleinklima und Ortsbild bedeutsam.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gelten folgende Festsetzung durch Text

In dem vorstehend unter Ziffer 1. beschriebenen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

##### **Art der baulichen Nutzung**

„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

Tankstellen sowie Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind somit nicht zulässig.

### **Begründung**

Entsprechend der bestehenden Situation soll das Plangebiet auch zukünftig vorwiegend der Landwirtschaft, dem Fremdenverkehr, gewerblicher Nutzungen sowie dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 5 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO modifiziert. Abweichend der Festsetzung gem. § 5 Abs. 2 BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen. Flächen für derartigen Nutzungen sind in der altortslage nicht vorhanden. Tankstellen fügen sich nicht in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ein und sind somit ausgeschlossen. Auch die Ausnahmsweise Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten“ (§ 5 Abs. 3 BauGB) werden im Interesse des Schutzes der Wohnruhe nicht zugelassen abweichend zu § 5 Abs. 3 ausgeschlossen.

### **Bauweise**

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.

### **Begründung**

Eine Veränderung der Bebauung bringt gerade für den gewachsenen Dorfstrukturen ein Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur. Dies führt oftmals zu einseitigen Belastungen. Hier Bedarf es der besonderen Rücksichtnahme sowie der Fürsorge.

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

Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereich sowie im aktiven Abflussbereich der Mosel ist die Errichtung von baulichen Anlagen 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.

### **Begründung**

Aufgrund der Hochwasserereignisse z.B. 1993 und zum Schutz der Nutzungen im 200-jährigen Ereignisbereich gelegenen Nutzungen, hat die Ortsgemeinde Longuich hier enge Grenzen fest. Diese Regelung folgt den Festsetzungsinhalten im Bereich der Bebauungspläne „Zwischen den Ortsteilen“.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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 Treppenräume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz auch im Zusammenhang mit einer Umnutzung oder Erneuerung.

### **Begründung**

Die Festsetzungsinhalte der vorhandenen Bebauungspläne wurden in Bezug auf das Maß der baulichen Dichte untersucht. Die GRZ, GFZ ist hieraus abgeleitet.

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.

### **Begründung**

Die Festsetzungsinhalte der vorhandenen Bebauungspläne wurden in Bezug auf das zulässige Gebäudevolumen untersucht. Die Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen ist hieraus abgeleitet.

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.

### **Begründung**

Eine Verdichtung der Bebauung bringt gerade für den ländlichen Raum ein Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand.

Um hier zu einer angemessenen Verdichtung wurden u.a. die Festsetzungsinhalte der vorhandenen Bebauungspläne wurden in Bezug auf das zulässige Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Die Anzahl der maximal zulässigen Anzahl ist hieraus abgeleitet.

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

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.

### **Begründung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen in den Altortslagen sind absolut ungeeignet zusätzlichen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Eine Verdichtung der Bebauung bringt gerade für diese gewachsenen Dorfstrukturen ein Reihe von Problemen mit sich. Eine Regelung in Bezug auf die Unterbringung von Stellplätzen ist daher zwingend geboten. Die Anzahl der Stellplätze ist der gestiegenen Zahl von PKW's pro Haushalt angepaßt und stellt die Mindestanforderungen dar.

#### Dachform, Material der Dacheindeckung und Farbgebung

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

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.

#### **Begründung**

Die Forderung ist aus dem Bestand abgeleitet und Berücksichtigt die hohe Zahl von Einzeldenkmälern sowie ganzer Denkmälzonen.

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

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

#### **Begründung**

Die Festsetzung ist aus Forderungen der Wasserwirtschaft abgeleitet. Mit der Festsetzungen soll bei neuen Befestigungen eine größtmögliche örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erreicht werden.

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

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.

#### **Begründung**

Die Festsetzung ist zur dauerhaften Sicherung von Leitungssystemen notwendig.

#### Hinweise durch Text

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  
Im Untersuchungsraum liegt lokal ein erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> 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 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 Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

### **Begründung**

Information der Öffentlichkeit über potentiell mögliche Risiken und deren Vermeidung

## **5. Aussagen zu den Umweltbelangen**

### **5.1 Allgemeines**

Da von dem einfachen Bebauungsplan kein Baurecht für Einzelvorhaben abgeleitet werden kann und die Genehmigung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB abgesehen.

## **6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft**

### **Schutz- und Niederschlagswasser**

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind erschlossen und bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen bezüglich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgelöst. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher über die bestehenden Anlagen entsorgt.

### **Wasserversorgung**

Durch Anschluss der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

### **Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen sichergestellt.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme öffentlicher Verkehrsflächen vollständig im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

## **Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden, bis auf eine Klarstellung im Hinblick auf den aktiven Abflußbereich der Mosel, keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

Die Gemeinde Longuich beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO, der BauNVO den Bebauungsplan als Satzung.

Longuich, den ..... 19.05.2014

Gemeindefreiwaltung Longuich

L. J. Hillid

Katrin Schlöder, Ortsbürgermeisterin

