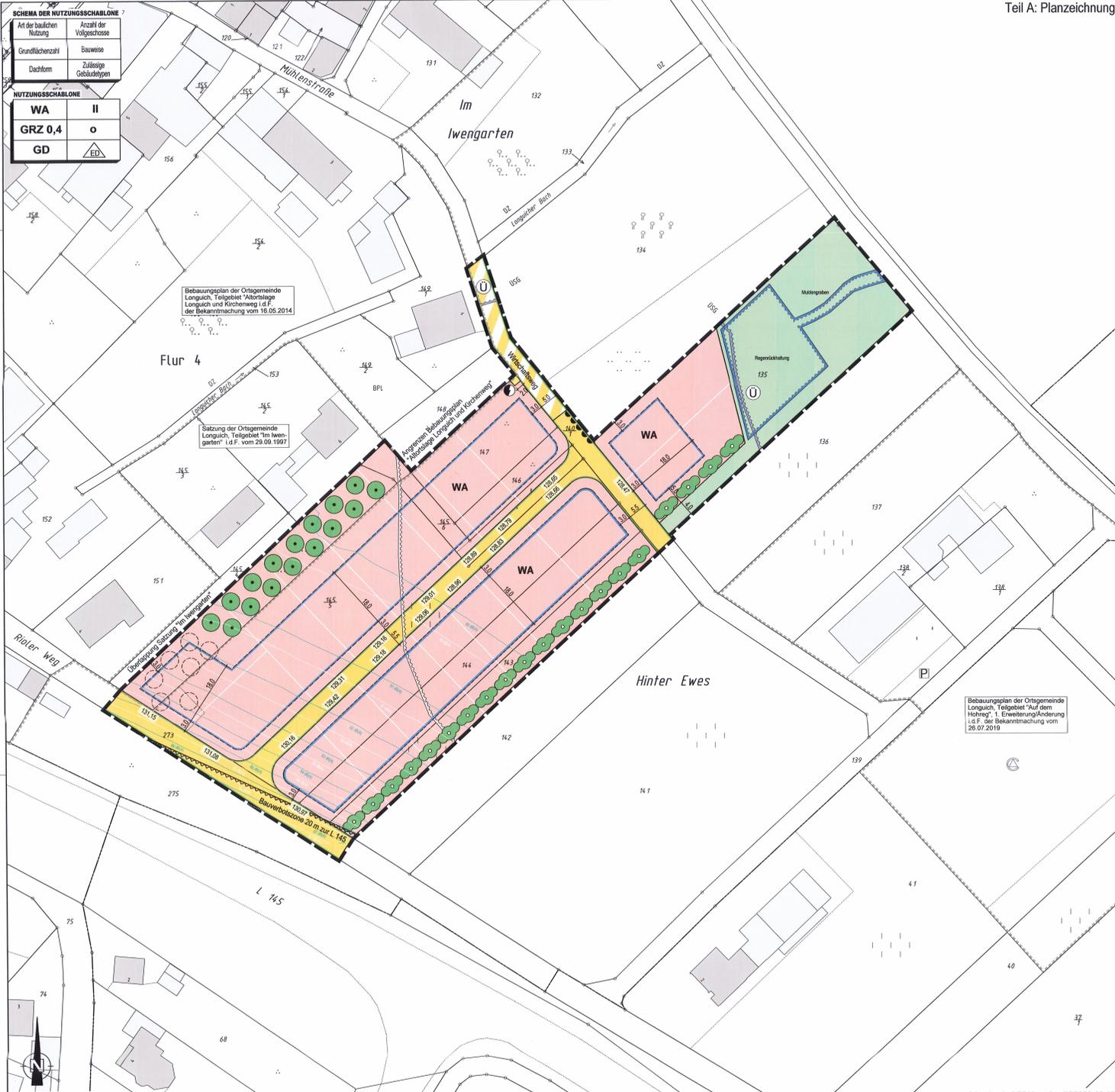


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich, Teilgebiet "Rioler Weg"



<p><b>Rechtgrundlagen zum Bauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>§ 1 des Bauungsplans (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)</li> <li>§ 1 der Bauzonenverordnung (BauZO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 308)</li> <li>§ 1 der Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 30)</li> <li>§ 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1984 (GVBl. S. 30)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass der Satzung geltende Fassung. Insbesondere die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung anzuwenden und werden die Ortsbürgermeisterwahlgesetz, das Bundesbaugesetz oder das Bundesbaugesetz in der für die Rechtsverbindlichkeit dieses Plans auf der Kraft.</p> <p><b>Quellen der Normen, Statuten und Beschlüsse</b></p> <p>Die Vorschriften und sonstige private Rechtsvorschriften, die in den rechtlichen Festsetzungen des Bauungsplans enthalten sind, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden die Ortsbürgermeisterwahlgesetz, das Bundesbaugesetz oder das Bundesbaugesetz in der für die Rechtsverbindlichkeit dieses Plans auf der Kraft.</p>	<p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlagen: April 2019</p>	<p>Die Aufstellung des Bauungsplans ist vom Rat am 06.12.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 04.03.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 09.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2021 bis 09.06.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 08.07.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2021 bis 09.06.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bauungsplans werden bekräftigt.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am <u>25.02.2021</u> erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bauungsplan <b>IN KRAFT</b></p>
<p>Languich, den <u>18.03.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Languich, den <u>20.03.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Languich, den <u>20.03.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Languich, den <u>20.03.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Languich, den <u>20.03.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Languich, den <u>25.02.2021</u></p> <p>Der Ortsbürgermeister</p>	

### Teil A: Planzeichnung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauZO)

**1 Allgemeine Wohngebiete - WA** (BauZO)

**1.1 Zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauZO):
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, künstlerische, wissenschaftliche und sportliche Zwecke,
  - Anlagen für kulturelle, künstlerische, wissenschaftliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauZO):
  - Verwertung geschädigter dendrote Leisten, Schaak- und Spielwärfelchen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbetriebe,
  - Taxistaxien.

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauZO)

**1 Grundflächezahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauZO) (Siehe Nutzungsschablone)

**2 Vollgeschoss / Geschossflächenzahl / Geschossfläche** (§ 20 BauZO) (Siehe Nutzungsschablone)

**3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 19 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauZO)

**3.1 Oberer Messpunkt**  
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schrittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

**3.2 Unterer Messpunkt**  
Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Erdgeschoss, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Westmitte der straßenseitigen Gebäudehälfte.

**3.3 Maximale Traufhöhe**  
Die höchstzulässige Traufhöhe darf ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

**3.4 Maximale Oberkante**  
Die höchstzulässige Gebäudeoberkante beträgt 10,50 m.

**3.5 Höhenrige Erdgeschoss**  
Das Niveau des Fertigbodens im Erdgeschoss (EG-FB) darf maximal 0,4 m über oder unter der erschließenden Straße liegen.

**C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZO)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt:

- beim Einheitsmaß maximal 2 Wohneinheiten,
- bei Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zzgl. einer baulich untergeordneten Wohnheinheit (Einliegerwohnung) mit max. 40 m<sup>2</sup> Größe je Doppelhaushälfte.

**D) NERVENANLAGEN, STELLPLATZ UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZO i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauZO)

Nervenanlagen i.S.v. § 14 BauZO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauZO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

**E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZO)

Grenzübergreifende Grenzstreifenanlagen (max. 50 cm von Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Radwege, Gehwege, Fahrradwege, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Risikostellen (Fundament) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzung sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernwärmeleitungen in angrenzende Grundstücke hineingetragen werden. Um für die Leuchten den in der RAS (Rechtlich für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsabstand von 0,75 m (bei Hochbauten 0,5 m) zu erreichen, ist unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken zu errichten. Unter Umständen ist es erforderlich, Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die bei der Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzuzurechnen. Auf die Datisungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

**F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZO)

**1 Maßnahmen 1 - Verankerungsfördernde Maßnahmen**  
Freizeitanlagen sind so zu gestalten, dass der Freizeitsportplatz auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenen Stellen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur verschleißunempfindliche Materialien mit einem Rohgewicht höchstens 0,5 g/cm<sup>3</sup> (DWA-A 138 z. B. offenes Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

**2 Maßnahmen 2 - Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)**  
Auf den öffentlichen Grünflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Bauabschnitt verbleibende Bereiche durchzuführen. Um das geplante Versickerungsbecken ist eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Bauabschnitt verbleibende Bereiche durchzuführen. Weiterhin ist dauerhaft im das Regenwasser in die Fläche einfließen zu ermöglichen. Die Regenwasserabfuhr ist durch die Regenwasserabfuhr (Gründungsplanung) zu gewährleisten. Im Rahmen der Regenwasserabfuhr ist eine Freigabe von Regenwasser zu ermöglichen. Die Regenwasserabfuhr ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Instandhaltung mittels Regenwasserabfuhr). Die Regenwasserabfuhr ist dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Im Überschwemmungsgebiet sind gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB geschlossene Schichten quer zur Fließrichtung zulässig. Im Überschwemmungsgebiet sind Blume ausschließlich als Hochbeete gem. Planzonen A unter Teil C, Hinweise und Empfehlungen zulässig, die bei Flutereignissen keine Sperrwirkung entfalten.

**3 Maßnahmen 3 - Gehölzreicht**  
Die im Bauabschnitt zur Einhaltung festgesetzten Bäume sind:

- auf Dauer zu sichern und grundsätzlich freihand in gutem Entwicklungsstand zu erhalten,
- bei angedeuteter Bau- und Unterhaltungsarbeiten in allen Teilen (Krone, Stamm, Wurzelwerk) fach- und sorgfältig zu schützen,
- bei Abgang an- und mangelfähig in der dem Abgang nachfolgenden Planperiode zu ersetzen.

**4 Maßnahmen 4 - Rodung von Gehölzen und Bäumen**  
Abtrieb-, Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollten die Rodungsarbeiten zwingen in den Frühjahrs- und Sommermonaten durchgeführt werden, ist eine ökologische Rodungsplanung durchzuführen. Die Rodung von drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäumen im Südwesten des Geltungsbereiches direkt am Rioler Weg darf aufgrund der vorhandenen Baumhöhen zu jeder Jahreszeit nur unter Beteiligung einer ökologischen Rodungsplanung erfolgen. Nur bei Nichtbezug der betroffenen Gehölze ist eine Rodung zulässig. Diese Rodung ist mit der untenen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**5 Maßnahmen 5 - Ersatzbäume**  
Als vorgezogene Ersatzbäume sind an den zur Einhaltung festgesetzten Bäumen geeignete Ersatzbäume für den Wegfall der Bäume nach den in der Begründung beschriebenen Maßgaben anzuziehen (7 Vogel-Nistkästen, 2 Feldmausquartiere, 2 Blöck-Nistkästen).

**6 Maßnahmen 6 - Grünordnerische Festsetzungen**  
Die privaten Freizeitanlagen sind landschaftsgemäß anzulegen. Auf den neuen Baufeldern ist je Grundstück 200 m<sup>2</sup> mindestens je ein mittelgroßer, standortgerechter heimischer Laubbau- oder Nadelbaum in Ordnung oder ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Empfehlungen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Planzonen A unter Teil C, Hinweise und Empfehlungen zu orientieren. Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann hierauf angeordnet werden. Abgang Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr empfangen und den eigenen Vorhaben nachzuführen.

Nur anzuwendende Empfehlungen mittels Gehölzen sind ausschließlich als Laubgehölze zulässig. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Planzonen A unter Teil C, Hinweise und Empfehlungen zu orientieren.

**7 Maßnahmen 7 - Ersatzpflanzung**  
Als Ersatz für die wegfallenden Obstbäume im Südwesten des Geltungsbereiches entlang des Rioler Weges sind gemäß der in der Begründung dargestellten Außenbauweise 10 standortgerechte, ein bis zwei Meter hohe, standortgerechte, heimische Hochstamm Laubbäume I. oder II. Ordnung vorzuziehen. Die Ersatzpflanzung ist im Rioler Weg auf der westlichen Seite des Geltungsbereiches direkt am Rioler Weg darf aufgrund der vorhandenen Baumhöhen zu jeder Jahreszeit nur unter Beteiligung einer ökologischen Rodungsplanung erfolgen. Nur bei Nichtbezug der betroffenen Gehölze ist eine Rodung zulässig. Diese Rodung ist mit der untenen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**8 Maßnahmen 8 - Pflanzentabelle**  
Alle Pflanz- und Begründermaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem hochwertigen Zeitpunkt umzusetzen.

### Teil B: Textfestsetzungen

**KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 8 Abs. 6 BAUOB**  
Der Planbereich liegt gemäß der Rechtsverordnung der Struktur- und Gemeindeförderung Nr. 1 in Koblenz vom 14.09.2009, Az. 317-83-Mosel 2. 1. im Überschwemmungsgebiet der Mosel. Gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unter anderem:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Ablagern und Ablagern von wassergefährlichen Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen in Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- das Ablagern von wassergefährlichen Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erstellen oder Verstellen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Bäumen und Strauchpflanzungen, soweit diese den Ziel des vorzuziehenden Hochwasserhochzuges gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Ackerland in eine andere Nutzungsart.

**H) ANLAGEN UND VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWEIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZO)

**1 Abdriftvermeidende Schutzmaßnahmen**  
Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches bzw. der südöstlichen Grenze der Baugrubenfläche, die zu einem Weiberg orientiert sind, ist auf dem privaten Grundstück Befestigungsmaßnahmen mit einer vertikalen Baumstruktur anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Diese sind ausschließlich aus Steinmaterial gemäß der auf der Abdriftvermeidung angepassten Planzonen C unter Teil C, Hinweise und Empfehlungen der Textfestsetzungen anzulegen. Es ist eine Kernbefestigung in einer Stärke von mindestens 120 cm auszubilden. Es wird empfohlen, bei der Schaffung einer ausreichenden Raumtiefe die Kernbefestigung durch Befestigung von lokalen Holzbohlen in einem Abstand von mindestens 30 cm zu realisieren.

Die Höhe der Schutzbefestigung insgesamt muss das Höhenniveau der angrenzenden Weibergsflächen um 2,50 m überlegen. Rückschichte unter das vorgenannte Maß sind auch bei Regenmaßnahmen unzulässig. Die Schutzmaßnahme muss die Gefahr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtheit der Regenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig ist. Bei Aufgabe der weibergseitigen Nutzung auf der angrenzenden Parzelle bzw. dem Wegfall der abdriftvermeidenden Befestigung ist das Wohngebiet zu evakuieren.

**2 Holzverbrennungsanlagen**  
Die Errichtung neuer Holzverbrennungsanlagen in Risikogebieten außerhalb von überörtlich festgesetzten Verbrennungsanlagen ist zulässig, wenn weniger wassergefährliche Energieträger zu wirtschaftlich vertretbarem Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht wasserrechtlich errichtet werden kann. Die Anlagen müssen zwingend wasserrechtlich errichtet werden. Eine Holzverbrennungsanlage kann gegen Hochwasser durch Vorhanden der zuzulässigen Behälter spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den notwendigen Unterlagen angezeigt werden. Die Errichtung einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige wieder die Errichtung unterliegt den Anforderungen an die wasserrechtliche Befestigung.

**3 Anforderungen an die Lüftungsbemessung von Außenbalkonen gemäß DIN 4109-1**  
Zur Schutz vor Außenluft im Außenbereich von Außenbalkonen sind die Anforderungen der Lüftungsbemessung nach DIN 4109-1 (Lüftung im Hochbau - Teil 1: Lüftungsbemessung) Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen rechnerischen Schalldämm-Maße der Außenbalkone ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmspegels und der unterschiedlichen Räumlichkeiten nach Gleichung 6:

$$R_{w,ext} = L_{w,ext} + K_{ext}$$

Dabei ist:

- $R_{w,ext} = 30$  dB für Außenbalkone in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
- $L_{w,ext}$  der Maßgebliche Außenlärmspegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplans:

- $R_{w,ext} = 30$  dB für Außenbalkone in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R_{w,ext} > 30$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{a,ext}$  zur Grundfläche des Raumes  $S_{g}$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 12 und dem Korrekturfaktor  $K_{ext}$  nach Gleichung 13 zu korrigieren. Für Außenbalkone, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den festgesetzten Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 346), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**DACHGESTALTUNG**

**1 Dachform und Dachneigung**  
Zulässige Dachformen sind in den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° bis 45° zulässig.

**2 Dachabdichtung**  
Die Dachabdichtung ist nur als Naturschiefer, Kunstschiefer und ungelagerte Ziegeldachabdichtung in grauer oder dunkler Farbe und auf gelagerter Ziegel sind unzulässig. Grundsätzlich ist eine vertikale Ziegeldachabdichtung ebenfalls zulässig.

**3 Anstricharbeiten**  
Anstricharbeiten sind zulässig. Anstricharbeiten sind zulässig. Anstricharbeiten sind zulässig.

**4 Fassadengestaltung**  
Hochbauten in Risikozonen Naturstammbauweise und Blockbauweise sind nicht zulässig. Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig. Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Stuckputz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

**5 Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)**  
Je Wohnheinheit sind mindestens 2 Plus-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder oberirdische Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Für eine baulich untergeordnete Wohnheinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.

**6 Vorgeplantbereiche**  
Der Bereich der privaten Grundstücksflächen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegrenzten Gebäudebereiche ist vorzugsweise zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

**7 Einfriedungen**  
Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind folgende Bauweisen zulässig:

- Laubbäume
- Hecken
- Metall- oder Drahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken
- schmelzbetonene Zäune mit vertikaler Gliederung
- Mauerwerk aus richtig vermauertem Naturstein
- Trockensteinmauern
- Mauerwerk oder Betonmauern, verputzt oder gestrichelt und mit Fassadenbegrünung

Bei Zäunen ist ein Mindestabstand von Zaununterkante zu Bodenunterkante von mindestens 10 cm einzuhalten.

**Planzonen C: Gebiete auf feuchten Standorten**

**Bäume II. Ordnung:**  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Buche (Fagus sylvatica)  
Sektzitrone (Acer platanoides)  
Slechteiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Waldreife (Prunus sp.)  
Weißtanne (Abies concolor)  
Weißer (Larix laricina)

**Sträucher:**  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Roter Hesterei (Cornus sanguinea)  
Blauer Hesterei (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuche (Lonicera xylosteum)  
Flechtweide (Salix caprea)  
Sawadee (Salix caprea)  
Schwarze (Prunus spinosa)  
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schmelz (Viburnum lantana)  
Weißer (Rosa sp.)

**Planzonen D: Gebiete auf nicht-feuchten Standorten**

**Bäume II. Ordnung:**  
Feldahorn (Acer campestris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Waldreife (Prunus sp.)  
Weißtanne (Abies concolor)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)

**Sträucher:**  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Roter Hesterei (Cornus sanguinea)  
Blauer Hesterei (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuche (Lonicera xylosteum)  
Flechtweide (Salix caprea)  
Sawadee (Salix caprea)  
Schwarze (Prunus spinosa)  
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schmelz (Viburnum lantana)  
Weißer (Rosa sp.)

**Planzonen E: Gebiete auf feuchten Standorten**

**Bäume II. Ordnung:**  
Feldahorn (Acer campestris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Waldreife (Prunus sp.)  
Weißtanne (Abies concolor)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)

**Sträucher:**  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Roter Hesterei (Cornus sanguinea)  
Blauer Hesterei (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuche (Lonicera xylosteum)  
Flechtweide (Salix caprea)  
Sawadee (Salix caprea)  
Schwarze (Prunus spinosa)  
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schmelz (Viburnum lantana)  
Weißer (Rosa sp.)

**Planzonen F: Gebiete auf nicht-feuchten Standorten**

**Bäume II. Ordnung:**  
Feldahorn (Acer campestris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Waldreife (Prunus sp.)  
Weißtanne (Abies concolor)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)  
Weißer (Larix laricina)

**Sträucher:**  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Roter Hesterei (Cornus sanguinea)  
Blauer Hesterei (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuche (Lonicera xylosteum)  
Flechtweide (Salix caprea)  
Sawadee (Salix caprea)  
Schwarze (Prunus spinosa)  
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schmelz (Viburnum lantana)  
Weißer (Rosa sp.)

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in m über Straße  
FH max. Flächenzahl (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Umgrünung von Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Kabelaufhängungsmast

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Umgrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmspegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen (L = maßgeblicher Außenlärmspegel) für schutzbedürftige Räume am Tag
- Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmspegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen (L = maßgeblicher Außenlärmspegel) für schutzbedürftige Räume in der Nacht

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)**

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Hecken

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

**Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**

- Bauvorschriften gemäß § 22 LStRG
- Wegfall von Einzelbäumen (Ausgleichsplanung gem. Satzung "Im Lwengarten")
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bauungspläne

z.B. 128,47 Straßenoberkante im Erdgeschosszustand in m ü. NNH

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Überschwemmungsbereich HW / HQ (informelle Übernahme)
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (informelle Übernahme)

**Örtliche Bauvorschriften gem § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBO**

- GD nur geneigte Dächer zulässig

**Übersichtskarte** - ohne Maßstab

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich Teilgebiet "Rioler Weg"**

Plan-Nr.: 001.1  
Projekt-Nr.: 8623  
Maßstab: 1:500  
Datum: 06.07.2021  
Baujahr: 01/2021

Verfahren gemäß § 13b BauGB in Kombination mit § 13a BauGB

Satzungsaufstellung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
RAUM- / UMWELT- / PLANUNG  
HAINBACHSTRASSE 129  
D-54492 TROER / AIDERS  
www.bks-ingenieur.de