

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich; Teilgebiet „Rioler Weg“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Oberer Messpunkt

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen, Geländer,

solarenergetische Anlagen, Lüftungs-, Klimageräte, Dachluken, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten.

3.2 Unterer Messpunkt

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

3.3 Maximale Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe darf ein Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

3.4 Maximale Oberkante

Die höchstzulässige Gebäudeoberkante beträgt 10,50 m.

3.5 Höhenlage Erdgeschoss

Das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) darf maximal 0,4 m über oder unter der erschließenden Straße liegen.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zzgl. einer baulich untergeordneten Wohneinheit (Einliegerwohnung) mit max. 40 m² Größe je Doppelhaushälfte.

D) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. 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 für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

2 Maßnahme 2 - Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen.

Um das geplante Versickerungsbecken ist eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen. Weiterhin ist dauerhaft um das Retentionsbecken eine Frischwiese (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln. Im flachen Uferbereich der Retentionsmulde ist eine Feuchtwiese mit artenreichen Hochstaudenbeständen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Initialpflanzung mittels RegioSaatgutmischung UG 7 – Rheinisches Bergland, Feuchtwiesen- und Ufermischung). Die Retentionsmulde ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Im Überschwemmungsgebiet sind gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB geschlossene Schritthecken quer zur Fließrichtung unzulässig. Im Überschwemmungsgebiet sind Bäume ausschließlich als Hochstämme gem. Planzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ zulässig, die bei Flutereignissen keine Sperrwirkung entfalten.

3 Maßnahme 3 – Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind

- auf Dauer zu sichern und grundsätzlich freiwachsend in gutem Entwicklungszustand zu erhalten;
- bei angrenzenden Bau- und Unterhaltungsarbeiten in allen Teilen (Krone, Stamm, Wurzelwerk) fach- und normgerecht zu schützen;
- bei Abgang art- und mengengleich in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4 Maßnahme 4 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Abriss-, 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 Rodungsbegleitung durchzuführen. Die Rodung von drei ökologisch hochwertigen, alten Obstbäumen im Südwesten des Geltungsbereiches direkt am Rioler Weg darf aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen zu jeder Jahreszeit nur unter Beteiligung einer ökologischen Rodungsbegleitung erfolgen. Nur bei Nichtbesatz der betroffenen Gehölze ist eine Rodung zulässig. Diese Rodung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Maßnahme 5 – Ersatzhabitate

Als vorgezogene Artenschutz-Maßnahme sind an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen geeignete Ersatzhabitate für den Wegfall der Baumhöhlen nach den in der Begründung beschriebenen Maßgaben anzubringen (7 Vogel-Nistkästen, 7 Fledermausquartiere, 2 Bilch-Nistkästen).

6 Maßnahme 6 – Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Auf den neuen Bauflächen ist je angefangene 300 m² mindestens je ein mittelgroßer, standortgerechter, heimischer Laubbaum II Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen zu orientieren. Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand kann hierauf angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr entsprechend den obigen Vorgaben nachzupflanzen.

Neu anzulegende Einfriedungen mittels Gehölzen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken zulässig. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen zu orientieren.

7 Maßnahme 7 – Ersatzpflanzung

Als Ersatz für die wegfallenden Obstbäume im Südwesten des Geltungsbereiches entlang des Rioler Weges sind gemäß der in der Begründung dargestellten Aufschlüsselung 10 standortgerechte, an feuchte Bedingungen angepasste, heimische Hochstamm-Laubbäume I. oder II. Ordnung vorzugsweise gemäß Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen auf der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nach Hochwasserereignissen sind die Bäume auf Standsicherheit zu kontrollieren. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr entsprechend den obigen Vorgaben nachzupflanzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist untersagt. Es gelten zudem die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz.

8 Maßnahme 8 – Pflanzzeitraum

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen.

G) KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Der Planbereich liegt gemäß der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 14.09.2009, Az. 312-63-Mosel z. T. im Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Gemäß § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

H) ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 Abdriftreduzierende Schutzmaßnahmen

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches bzw. der südöstlichen Grenze der Baugrundstücke, die zu einem Weinberg orientiert sind, sind auf den privaten Grundstücken Bepflanzungen mit einer verstärkten Saumstruktur anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Diese sind ausschließlich aus Sträuchern gemäß der auf die Abdrifterfordernisse angepassten Pflanzliste C unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ der Textfestsetzungen anzulegen. Es ist eine Kernbepflanzung in einer Stärke von mindestens 1,20 m auszubilden. Es wird empfohlen, zur Schaffung einer ausreichenden Raumtiefe die Kernbepflanzung durch Bepflanzung von lockeren Hecken und/oder Gebüsch zu ergänzen, so dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig eine Breite von ca. 3,00 m besitzt.

Die Höhe der Schutzbepflanzung insgesamt muss das Höhenniveau der angrenzenden Weinbergparzellen um 2,50 m überragen. Rückschnitte unter das vorgenannte Maß sind auch bei Pflegemaßnahmen unzulässig. Die Schutzmaßnahme muss die Gewähr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig ist.

Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung auf der angrenzenden Parzelle bzw. dem Wegfall der abdriftrelevanten Immissionen auf das Wohngebiet ist die Maßnahme hinfällig.

2 Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Die Anlagen müssen zwingend hochwassersicher errichtet werden. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

| | |
|-------------------------------|---|
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches |
| L_a | der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018) |

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

$$R'_{w, ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder 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 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

I) DACHGESTALTUNG

1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° Neigung.

2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur als Naturschiefer, Kunstschiefer und unglasierte Ziegeldacheindeckung in grauen Farbtönen zulässig. Glasierte und engobierte Ziegel sind unzulässig. Gründächer sowie vorbewitterte Zinkeindeckung sind ebenfalls zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig.

J) Fassadengestaltung

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

K) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carpools) nachgewiesen werden.

Für eine baulich untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für

Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

L) Vorgartenbereiche

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade ist vollständig zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

M) Einfriedungen

Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur folgende Bauweisen zulässig:

- Laubhecken
- Holzzäune
- Metall- oder Drahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken
- schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung
- Mauerwerk aus örtlich vorkommendem Naturstein
- Trockensteinmauern
- Mauerwerk oder Betonmauern, verputzt oder gestrichen und mit Fassadenbegrünung

Bei Zäunen ist ein Mindestabstand von Zaununterkante zu Bodenunterkante von mindestens 15 cm einzuhalten.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzlisten

Bei Bepflanzungen mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die folgenden Arten vorgeschlagen:

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

Heister, 2-3xv, mind. 100-125 (Abdriftschutzpflanzung mind. 200-250)

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Pflanzliste A: Gehölze auf feuchten Standorten

Auf überschwemmungsgefährdeten bzw. feuchten Standorten sind primär nachfolgend genannte standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen:

Bäume I. Ordnung:

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Silber Weide (*Salix alba*)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)

Bäume II. Ordnung:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Sand-Birke (*Betula pendula*)

Espe (*Populus tremula*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzliste B: Gehölze auf nicht-feuchten Standorten

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)¹
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Walnuss (*Juglans regia*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
sowie regionaltypische Obstsorten

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
div. Wildrosen (*Rosa sp.*).

Pflanzliste C: Abdriftschutzpflanzung

Berberis thunbergii - Sauerdorn
Hippophae rhamnoides – Sanddorn²
Prunus spinosa – Schlehendorn²
Crataegus monogyna - Weissdorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Immergrüner Liguster
Mahonia aquifolium - Mahonie
Pieris japonica - Japanische Lavendelheide
Prunus laurocerasus 'Herbergii' - Kirschlorbeer
Prunus laurocerasus 'Rotundifolia' - Kirschlorbeer
Pyracantha coccinea i. S. - Feuerdorn in Sorten
Pyracantha crenoserrata i. S. - Feuerdorn in Sorten
Rosa rugosa – Apfelrose

2 **Überschwemmungsgefährdetes Gebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des durch die Mosel überschwemmungsgefährdeten Gebiet – nachrichtliche Darstellung (Verordnung vom 14.09.2009). Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).

3 **Kühl- und Wärmegeräte im Außenbereich**

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI

¹ Vorbeugungsmaßnahmen gegen Eichensplintkäfer erforderlich

² Können unterirdische Ausläufer ausbilden

vom 28.08.2013 – aktualisiert am 24.03.2020 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

4 **Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

5 **Schutz des Bodens**

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

6 **Grundwasser**

Sofern während der Bauarbeiten auf den einzelnen Bauparzellen Hangwasser führende Schichten oder Drainagen angeschnitten werden, ist das Wasser zu fassen und kontrolliert abzuleiten. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

Teil D) Nachrichtliche Übernahme

1 **Abflussbereich und Überschwemmungsgebiet Mosel**

Im Plangebiet liegen laut der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel, AZ 312-63-Mosel, Blatt 81, verschiedene Flächen entlang des Ufers im kritischen Abflussbereich der Mosel. Zudem liegen große Teile des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Ortsgemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Longuich, den

20.07.2021



Manfred Wagner
- Ortsbürgermeister -