

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LONGUICH, TEILGEBIET "AUF DEM HOHREG" 1. ERWEITERUNG / ÄNDERUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

1	SO 2	II
	GF EG 400m ²	GF OG 290m ²
	TH = 7,0 m	FH = 11,0 m

2	SO 2	I
	TH = Bestandshöhen	FH = Bestandshöhen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauNVO sowie §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet des der Erholung dienl. Zweckbestimmung SO - Wohnmobilstellplatz Gastronomie/Weinbau festgesetzt

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO 1: Anlage und Nutzung von Wohnmobilstellplätzen ausschließlich für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserabwasseranlage, PKW-Stellplätze, Spiel- und Liegewiese.

Die Mindestgröße der Stellplätze beträgt gem. § 3 CampWochPIVO mindestens 65 m². Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen: Anschlüssen, die der Versorgung der Stellplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Ver- und Entsorgungseinrichtung für Wohnmobile, Informationsstand, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

SO 2 - Bereich Ziffer 1: Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Gastronomie, Aufenthaltsräume, Sanitäre Anlagen und 3 Ferienwohnungen von jeweils maximal 50 m² Wohnfläche sowie eine Wohnung von bis zu 140 m² Wohnfläche für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Außengastronomie mit Wintergarten, PKW-Stellplätze

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO gelten folgende Höchstwerte: EG 400 m² Geschosfläche, OG 290 m² Geschosfläche.

Zulässige Gebäudehöhen: Traufhöhe 7 m, Firsthöhe 11 m, bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Putzschicht darf max. 8,00 m betragen. Die Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Putzschicht wird gemessen von Oberkante Urdachfläche (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBAuO) bis zum oberen Abschluss der Wand. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe ausgenommen sind Treppenhäuser o.ä.

SO 2 - Bereich Ziffer 2: Übernahme vorhandener Gebäude im Bestand, eingeschossig mit Nutzungen die im Zusammenhang mit dem Weinbau und der Gastronomie stehen (ehemalige Aussiedlung gem. einer Eingliederung nach § 35 BauGB). Eine Ausweitung darüber hinaus ist unzulässig.

1.3 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 außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen unzulässig. Ausnahme sind vorhandene Nutzungen oder bauliche Nutzung i.V.m. landwirtschaftlicher Tätigkeit.

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO

- Dachform: Im Bereich SO2 sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer von 33° bis 47° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Baukörper und Dachterrassen sind auch Putz- und Flachdächer zulässig.
- Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Platten (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkblechdeckung 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 begrüntem Dachern zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind zulässig: geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigten Elementen. Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen
- Freistehende Werbeanlagen oder Hinweistafeln sind auf den Betriebszweck zu beschränken. Sie sind nur zulässig als Beschilderung bis max. 2,50 m Höhe mit einer Gesamtgröße von 2 m² und als Fahnenmaste. Im gesetzlichen Überschwemmungsbereich sind sie nur in einer jederzeit kurzfristig abbaubaren Form zulässig.
- Die im Plan dargestellten Zufahrten dienen gem. § 2 CampWochPIVO der inneren Erschließung der Stellplätze und als Brandgasse. Sie sind jederzeit freizuhalten.
- Eine Befestigung der inneren Zufahrten und der PKW-Stellplätze ist nur in wasserdruckstarrer Bauweise als Schotterweg, Kiesweg oder mit Schotterterrassen zulässig. Zur Herstellung der Wohnmobilstellplätze sind bei Bedarf jeweils max. 25 m² Befestigung vorgemerkt Art zulässig.

C) Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB:

- Es sind nur Gewerbebetriebe bzw. Veranstaltungen zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß zum angrenzenden Wohngebiet an der Betriebsgrenze nach 22.00 Uhr der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten wird.

D) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB:

1.1 Für das Sondergebiet SO 1 wird gem. § 9(1), Nr. 25 BauGB das Anpflanzen von Bäumen durch Planzeichner festgesetzt. Baudinget ist eine Abweichung von bis zu drei Metern vom eingetragenen Standort zulässig.

Für die festgesetzten Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB standorttypische, heimische Baumarten bzw. dorftypische Sträucher gem. nachstehender Liste zu verwenden.

Bäume

Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Walnuß (Juglans regia)
Obstbäume: regionaltypische Sorten

Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Rosa glauca - Hechtröse
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Büschelrose
Salix caprea - Salweide
Philadelphus vulgare - Liguster
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Blütensträucher:
Syringa vulgaris - Flieder i. Sorten
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Forsythia intermedia - Forsythie
Ribes sanguineum - Zier-Johannisbeere
Buddleja davidii - Sommerflieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sprayea salicifolia - Spierstrauch
Philadelphus coronarius - Baumjasmin
Colutea arborescens - Blasenstrauch
Strauchrosen in Sorten

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StV 14 - 16
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, 8-10
Sträucher: verpflanzte Sträucher 4-5 Trieb, 125-150
Die aufgeführten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des Wohnmobilstellplatzes herzustellen.

1.2 In den im Plan gem. § 9(1), Nr. 15 BauGB dargestellten Grünflächen sowie auf den nicht als Stellplätze befestigten Flächen ist gem. § 9(1), Nr. 20 BauGB eine geschlossene Grasnarbe dauerhaft zu erhalten.

E) Sonstige Hinweise:

- Auf die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CampWochPIVO) vom 18. September 1984 wird verwiesen.
- Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen nicht eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 LWG für Anlagen am Gewässer und nach § 89 LWG für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Überschwemmungsgebiet.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuzeigen, etwa zuzugle kommende Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes unverzüglich beim Rheinischen Landesmuseum Trier zu melden.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geotechnische Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Es werden externe Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Gem. Longuich Fl.8, Nr. 58). Sie sind als extensiv gepflegte, kräuterreiche und baumbestandene Wiese zu entwickeln. Es sind max. zwei Schritte (eventuell keine Mahd) vom 01.11 bis zum 01.06 des Folgejahres. Ersatzweise ist eine einmalige Mulchmahd bzw. die Beweidung nach FUL-Grundsätzen zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen in der Anbauphase, ist nicht zulässig.
- Bei den festgesetzten Anpflanzungen ist das Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz zu beachten. Es wird für Baumpflanzung generell ein Abstand von 6 m zu Reibflächen empfohlen. Grundrisslinien sind gem. § 9(1), Nr. 20 BauGB eine geschlossene Grasnarbe dauerhaft zu erhalten.
- In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 Bq/m³) 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 radonische Folie unter die Bodenplatte bringen. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonnen etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen. Abgeschlossene Treppenhäuser.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist den gesetzlichen Vorgaben entsprechend vor Ort schadlos zu versickern zu bewirtschaften. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieser Punkt in einem entsprechenden Entwässerungskonzept darzustellen.
- Für die auf Privatgrund liegende Leitungstrasse gibt die Westnetz AG folgenden Hinweis: „Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichtkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Die Stromversorgung in den privaten Flächen und muss weiterhin vom Bauherr nach den bestehenden Verträgen mit dem Versorgungsunternehmen an den zukünftigen Bedarf und die Bebauung angepasst werden.“
- Das Wasser und Schiffsamt hat mitgeteilt dass am nordöstlich Rand des Bebauungsplansgebietes landsseitig entlang des Moselufers eine Lichtwellenleiter-LWL-Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetzwerk verläuft. In diesem Bereich sind Grünflächen ohne bauliche Anlagen zulässig. Jegliche Anpflanzungen im Bereich der Kabeltrasse sind nur in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Kabel und nach Absprache mit dem Wasserstraßen- und Schiffsamt Trier durchzuführen.

*Förderprogramm Umweltschonende Landwirtschaft

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete, Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz mit Gastronomie bestehend aus SO 1 und SO 2

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Bereichsbezeichnung, z.B. I

Geschosfläche in m², als Höchstmaß (EG - Erdgeschos, OG - Obergeschos)

Firsthöhe in m, als Höchstmaß

Traufhöhe in m, als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Geschosfläche in m²

Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen

Private Grünfläche

Spiel- und Liegewiese

Garten

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

Bäume anpflanzen

Sonstige Bepflanzungen anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Erweiterung / Änderung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Sti Stellplätze für PKW

V+E,i Anschlüsse für Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung und Informationstafel

nachrichtliche Darstellung

festgestellte Überschwemmungsgrenze der Mosel

Zufahrt / Brandgasse

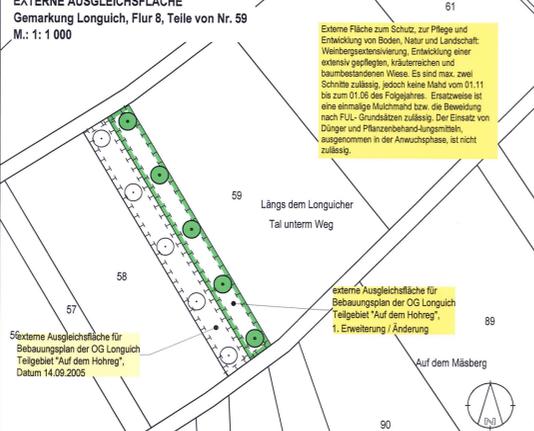
Auffstellfläche für Entsorgungseinrichtungen z.B. Müllcontainer

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnerverordnung (PlanV 90)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Wasserschadhaftungsgesetz (WShG)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Rheinland-Pfalz
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CampWochPIVO)

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke: DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich, Brückenstraße 26, 54338 Schweich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE Gemarkung Longuich, Flur 8, Teile von Nr. 59 M.: 1:1 000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1:25 000



Datengrundlage @GeoBasis-DE/LVermRP2002-10-15
Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juni 2017, Kataster- und Vermessungsamt Westeifel-Mosel

Der Gemeinderat Longuich hat am 04.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit dem Schreiben vom 17.03.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.05.2015 gegeben.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.03.2015 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015 frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Es wurde Gelegenheit zur Erläuterung gegeben, Zeitraum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.03.2015 bis 10.04.2015 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.03.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können.

Die in Betracht kommenden Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Gemeinderat Longuich hat am 15.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt.

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

Mit der Bekanntmachung vom 26.07.19 wurde der Bebauungsplan

VERFASSER: FASSUNG ZUR SATZUNG 05.2019

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

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE LONGUICH
TEILGEBIET "AUF DEM HOHREG" 1. ERWEITERUNG / ÄNDERUNG