

Textfestsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet das der Erholung dient, 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 Wohnmobil-Stellplätzen ausschließlich für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung, PKW-Stellplätze, Spiel- und Liegewiese.

Die Mindestgröße der Stellplätze beträgt gem. § 3 CampWochPIVO mindestens 65 m². Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen: Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze 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.

1.2 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 Geschoßfläche, OG 290 m² Geschoßfläche,

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 Pultdach 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 Pultdach wird gemessen von Oberkante Urgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum oberen Abschluß der Wand.

Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen 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 Privilegierung nach § 35 BauGB). Eine Ausweitung drüber 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

1. Dachform: Im Bereich SO2 sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer von 33° bis 47° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Baukörper und Dachterrassen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
2. Geneigte Dächer sind ausschl. 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.
3. Als Fassadenmaterial sind zulässig: geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigten Elementen, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.
4. 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 Überschwemmungsgebiet sind sie nur in einer jederzeit kurzfristig abbaubaren Form zulässig.
5. Die im Plan dargestellten Zufahrten dienen gem. § 2 CampWochPIVO der inneren Erschließung der Standplätze und als Brandgasse. Sie sind jederzeit freizuhalten.
6. Eine Befestigung der inneren Zufahrten und der PKW-Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterweg, Kiesweg oder mit Schotterrassen zulässig. Zur Herstellung der Wohnmobilstellplätze sind bei Bedarf jeweils max. 25 m² Befestigung vorgenannter Art zulässig.

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

1. 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 Planzeichen festgesetzt: Baubedingt ist eine Abweichung von bis zu drei Meter vom eingetragenen Standort zulässig.

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

Bäume

Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	- Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	- Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	- Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Walnuß (<i>Juglans regia</i>)	- Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) i. Sort.
Obstbäume: regionaltypische Sorten	- Marone (<i>Castanea sativa</i>)

Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Rosa glauca - Hechtrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa multiflora - Büschelrose
Salix caprea - Salweide
Ligustrum 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 - Kornellkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Spiraea salicifolia - Spierstrauch
Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Columnea arborescens –Blasenstrauch
Strauchrosen in Sorten

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Obstbäume: Hochstamm, 3xv., 8-10

Sträucher: verpflanzte Sträucher 4-5 Triebe, 125 -150

Die aufgeführten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Wohnmobilstellplatzes herzustellen.

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

E) Sonstige Hinweise:

1. Auf die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CampWochPIVO) vom 18. September 1984 wird verwiesen.
2. 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.
3. Der Beginn der Erdarbeiten ist anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anweisen, etwa zutage kommende Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich beim Rheinischen Landesmuseum Trier zu melden.
4. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
5. Es werden externe Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Gem. Longuich Fl.8, Nr. 59). Sie sind als extensiv gepflegte, kräuterreiche und baumbestandene Wiese zu entwickeln. Es sind max. zwei Schnitte zulässig, jedoch 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 Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen in der Anwuchsphase, ist nicht zulässig

*Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung

6. Bei den festgesetzten Anpflanzungen ist das Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz zu beachten. Es wird für Baumpflanzung generell ein Abstand von 6 m zu Rebflächen empfohlen Grundsätzen zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen in der Anwuchsphase, ist nicht zulässig
7. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) 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/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 radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
8. 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.
9. 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 Baulichkeiten 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
10. Das Wasser und Schifffahrtsamt hat mitgeteilt, dass am nordöstlich Rand des Bebauungsplangebietes landseitig entlang des Moselufertes 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 Schifffahrtsamt Trier durchzuführen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Gemeinde Longuich mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Longuich war, übereinstimmt.

Auftraggeber: Ortsgemeinde Longuich

54340 Longuich, den
Gemeindeverwaltung

18.07.19

M. Wagner



Manfred Wagner
-Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße 14 54340 Riol

Tel 06502 / 99031 Fax 99032
E-Mail: info@sonntag-bfl.de

Riol, 15.05.2019

Egbert Sonntag

Unterschrift



Stempel