

Begründung

zum Teilbebauungsplan der Gde. Longuich
„Hinter dem Köstergäßchen“

Begründung

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Longuich
" Hinter dem Küstergässchen ".

- - - - -

I) Allgemeines.

Die starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Gemeinde Longuich veranlasste die Gemeindevertretung ein Teilgebiet des umfangreichen Ortserweiterungsgebietes zu erschliessen und hierüber einen Teilbebauungsplan aufstellen zu lassen. Die Gemeinde konnte in diesem Gebiet eine grosse Parzelle erwerben und sah sich seitens der Bauwilligen vor die Aufgabe gestellt, kurzfristig 3 Doppelwohnhäuser zu errichten. Von dieser Baumassnahme ausgehend, entwickelte sich unter Berücksichtigung der Wünsche der Beteiligten, die mit Ausnahme der Kelterhäuser alle zweigeschossige Wohngebäude errichten wollen, der vorliegende Teilbebauungsplan. Das Baugebiet ist als "gemischtes Gebiet" ausgewiesen. Die Grösse des Baugebietes beträgt ca. 4,34 ha und kann seiner Lage nach als zum Ortskern gehörend betrachtet werden. Die Struktur des Geländes ist eben, sodass weder für die Bebauung, noch für die Versorgungseinrichtungen besondere Schwierigkeiten auftreten können.

Mass und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in roter Tusche eingetragen sind.

Es handelt sich insbesondere um :

Die Fahrbahnbreiten,
die Strassenbegrenzungslinien
und die Kurvenhalbmesser,
die Abstände von den vorderen Baufluchtlinien und rückwärtigen Bebauungsgrenzen,
die Vorgartenbegrenzungslinien und seitlichen Grenzabstände.

II) Erschliessung.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird durch 3 neue Wohnstrassen erschlossen.

Die vorhandenen Strassen und Wege bleiben in ihrer Linienführung erhalten, sie werden im Zuge des Strassenbaues ausgebaut.

Die neu anzulegenden Strassen, A, B und C sind Wohnstrassen mit einer Ausbaubreite von 5,75 m. Wegen des zu erwartenden grösseren Fahrverkehrs sind einseitige Bürgersteige von 1,25 m Breite vorgesehen. Die am Südrande des Baugebietes entlang führende L.I.O.Nr.20 ^{ist} ~~ist~~ nach Fertigstellung der neuen Trasse in ihrer Klassifizierung abgestuft zu einer Gemeindestrasse.

Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

Entwässerung.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz.

Stromversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

III) Vorschriften zur Ordnung der Bebauung.

Alle Gebäude müssen dem Teilbebauungsplan entsprechend erstellt werden. Die vorderen Baufuchtlinien und rückwärtigen Bebauungsgrenzen sind einzuhalten.

Für alle Wohngebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, die mit Naturschiefer oder Kunstschiefer farbkonstant einzudecken sind. Letztere sind in den Grössen 30/30 cm mit Bogenschnitt zu verlegen.

Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude betragen 30° - 35° . Dampel sind nicht zulässig.

Alle Wirtschaftsgebäude (Kelterhäuser) sind gemäss den Eintragungen im Teilbebauungsplan zu errichten. Die Wirtschaftsgebäude dürfen nur eingeschossig in massiver Bauweise und mit Satteldächer ausgeführt werden. Für die Dacheindeckung der Nebengebäude ist das gleiche Material zu verwenden, wie bei den Wohngebäuden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die Garagen der 6 Doppelhäuser an der U-Strasse, die mit Flachdächern auszuführen sind. Die Höhe der Wirtschaftsgebäude dürfen gemäss § 9 der BPV. 5,00 m nicht überschreiten.

Als Aussenputz dürfen nur helle, matte Farben verwandt werden. Die Verkleidung mit glasierten Wandplatten ist untersagt.

IV) Einfriedigungen.

Sämtliche Einfriedigungen bedürfen der baupolizeilichen Genehmigung. Die Vorgärten werden entlang der Strassenbegrenzungslinien mit einem 14 cm hohen Hochbordstein eingefasst. Wegen der verhältnismässig geringen Tiefe der Vorgärten, aber auch aus Gründen einer schönen, einheitlichen Gestaltung des Strassenraumes sind die strassenseitigen Grundstückseinfriedigungen entlang den Baufluchtlinien zu errichten. Es können Maschendrahtzäune mit Holzpfählen bis höchstens 1,20 m Höhe, die mit einer Hecke (Linguster, Weissdorn, Hainbuche etc.) zu bepflanzen sind, errichtet werden. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind in der gleichen Art auszuführen. Die Grundstücke an der ~~Büchelstr.~~ ^{Gemeindestrasse} sind entlang der Strassenbegrenzungslinie einzufriedigen. Es dürfen nur bepflanzte Drahtzäune bis 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Die Einfriedigungen entlang der Longuicher Strasse, Lörschergraben und Küstergässchen sind entsprechend den vorhandenen Einfriedigungen auszuführen. Die Beurteilung der Gestaltung dieser Einfriedigungen

bleiben jedoch in jedem Einzelfalle der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Gartentüren und Tore dürfen die Höhe der Einfriedigungen nicht überschreiten.

V) Öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentliche Grünfläche ist im Teilbebauungsplan in dunkler grüner Farbe dargestellt. Diese Fläche bietet Raum für das geplante Jugendheim, den Kindergarten und Kinderspielplatz.

Die privaten Grünflächen sind in hellgrüner Farbe dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Vorgärten der Baugrundstücke. Die rückwärtige Begrenzung der Vorgärten ist durch die Baufluchtlinie bzw. Vorgartenbegrenzungslinie (rot punktiert) festgelegt.

Die vordere Begrenzung der Vorgärten wird durch die Strassenfluchtlinien gebildet.

VI) Regelung zur Ordnung des Grund und Bodens.

Die bisherige Parzellierung des Geländes ist in Bezug auf Lage und Zuschnitt für eine wirtschaftliche Bebauung nicht geeignet. Es ist deshalb die Neuordnung des Grundbesitzes durch eine Baulandumlegung erforderlich.

Im Teilbebauungsplan sind die Grundstücksgrenzen der neuen Baugrundstücke rot gestrichelt, dargestellt. Die in hellgrüner Farbe im Plan angelegten Vorgartenflächen zwischen den Strassenbegrenzungslinien und den vorderen Baufluchtlinien verbleiben im Eigentum der Grundstücksbesitzer.

VII) Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen.

Nach erfolgter Feststellung des Planes wird die Baulandumlegung gemäss § 46 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde als Umlegungsstelle angeordnet und durchgeführt.

Der Ausbau der A-, B- und C-Strasse, die Befestigung der vorhandenen Wege und die Verlegung der Versorgungsleitungen wird durch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde bestimmt.

Die Festlegung, O.-K.-Kellergeschosssdecken muss in jedem Falle bei der Erteilung der Baugenehmigung durch das Kreisbauamt erfolgen.

Dieser Erläuterungsbericht ist ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes der Gemeinde Longuich, vom 25. Mai 1961.

Bauabteilung des Landratsamtes Trier :
Abteilungsleiter :

gez. Neuhäuser

Reg.-Baurat

Referent für die Ortsplanung : *gez. Mettlach*

Sachbearbeiter : *gez. Kindl*

Trier, den 6. Juni 1961.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Longuich am 30. August 1960 beschlossen.

(L.S.) Der Bürgermeister :
gez. Rudi Schmitt.

- - - - -

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.6. 1961 bis 21.7.1961 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung waren am 14. Juni 1961 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die nach § 2 Abs. 5 BBauGes. Beteiligten wurden von der Offenlegung benachrichtigt. Der Bebauungsplan wurde nach erfolgter Offenlegung von der Gemeinde am 10.6.1964 als Satzung beschlossen.

Longuich, den 10. Juni 1964.
Der Bürgermeister :
(L.S.) gez, Rudi Schmitt

- - - - -

Dieser Bebauungsplan wird hiermit gemäss § 11 BBauGes. genehmigt.

Trier, den 16.12.1964.
Bezirksregierung Trier :
I.A.
(L.S.) gez. L a u b y e
Regierungs-u.Baurat

- - - - -

Dieser genehmigte Bebauungsplan wurde gemäss § 12 BBauGes. am 30.1.1965 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die erfolgte Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30. 4. 65 bekanntgemacht. Damit erlangte der Bebauungsplan

Rechtsverbindlichkeit.

(L.S.) Der Bürgermeister:
gez. Rudi Schmitt

- - - - -

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der genehmigten Erstaussfertigung wird bescheinigt.

Trier, den 8. Oktober 1965.
Landratsamt Trier :

I.A.



[Handwritten signature]