

# **Ortsgemeinde Longuich**

## **SATZUNG**

**über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten  
Ortslage im Bereich „Fastrauer Weg“ gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB**

## **2. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: Satzung

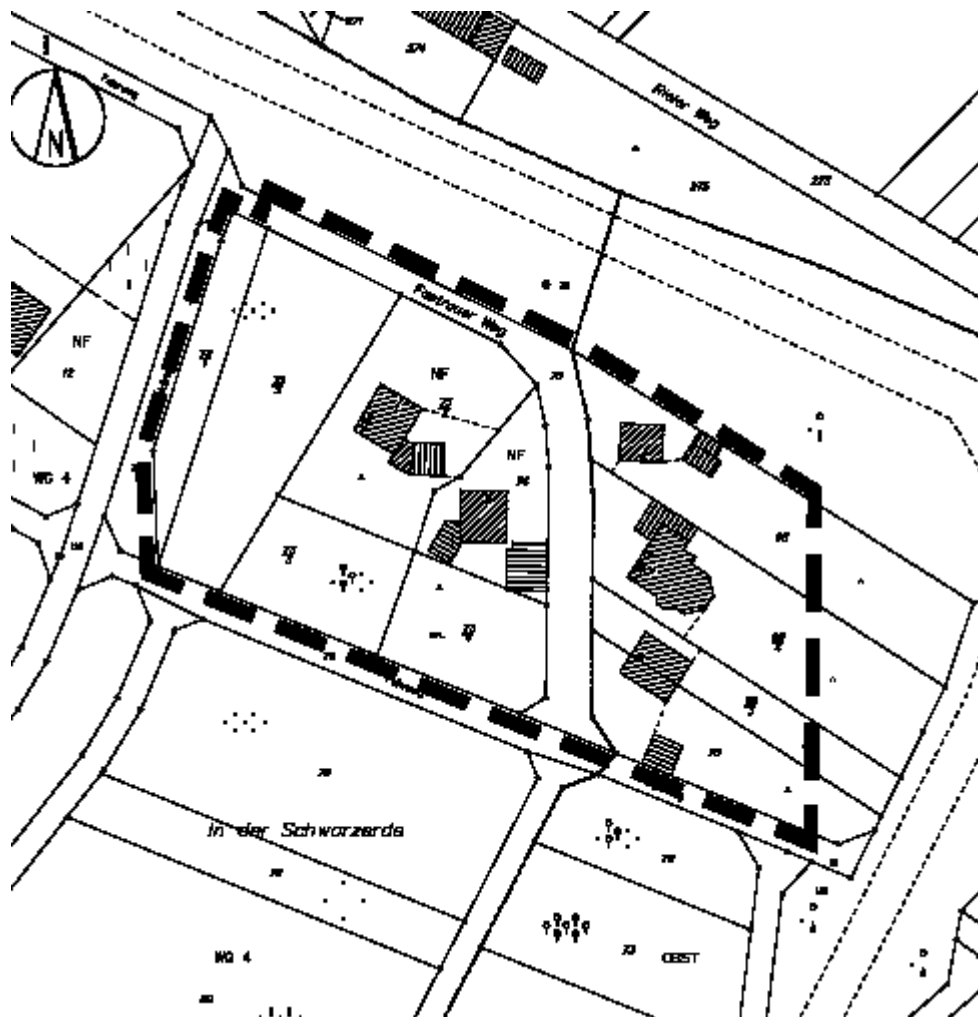
Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

## 1. Plangebiet

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



## 2. Verfahren

### 2.1 Einleitung des Verfahren

Die Satzung „Fastrauer Weg“ ist seit 2006 rechtskräftig. Die jetzt anstehende Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 72/2.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Longuich hat in seiner Sitzung am 24.09.2009 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für die Satzung „Fastrauer Weg 2. Änderung“ gefasst. Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

## 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit von 26.10.2009 bis einschließlich 25.11. 2009 durchgeführt.

## 2.3 Beteiligung der Behörden

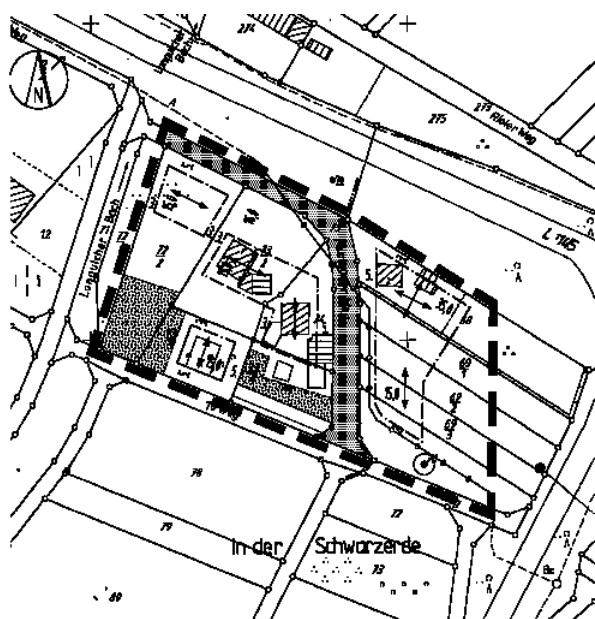
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

## 3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

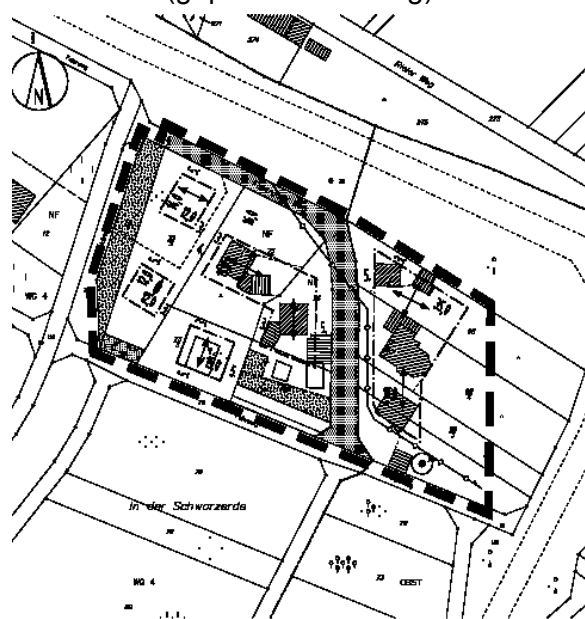
Die bisher gültige Satzung aus dem Jahre 2006 soll hinsichtlich der überbaubaren Flächen im Bereich Flurstück Nr. 72/2 geändert werden.

Die kompakte überbaubare Fläche, geeignet zur Bebauung mittels Doppelhaus, soll in zwei Einzelbaufelder geändert werden. Zur Vermeidung einer Anbindung an den Wirtschaftsweg Nr. 76 wird der Baufläche eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von 5,0 m vorgelagert. Die Veränderungen gegenüber der bisherigen Ausweisung sind der nachfolgenden Gegenüberstellung zu entnehmen.

Stand 2006



Stand 2009 (geplante Änderung)



Ansonsten werden die Festsetzungen unverändert übernommen.

Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogenen Flächen folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 9 sowie Ausnahmen gem. Abs. 3 sind unzulässig.
2. Offene Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus) mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO**

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Als Dachform sind aussch. geneigte Dächer von 28° - 45° Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Baukörper (z.B. Verbindungstrakte). Die Traufhöhe darf max. 6,0 m und die Firsthöhe max. 12,0 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände (Höhe des ursprünglichen Geländeniveaus über NN) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB**

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Terrassen etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern: Dazu sollen Rasenflächen u.ä. als flache Mulden (Fassungsvermögen mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Wo dies wegen fehlender Flächen nicht möglich ist oder weitgehend undurchlässige Bodenschichten eine vollständige Versickerung nicht möglich machen, kommen auch andere Arten der Versickerung des Dachwassers in Frage: über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben.  
Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, über die es breitflächig abfließen und versickern kann.

## **Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9(1)25 BauGB**

Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grünflächen ist pro 50 m<sup>2</sup> zulässige überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung, bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung hat entlang der zum Außenbereich liegenden Grundstücksgrenzen zu erfolgen. Als Pflanzabstände werden festgesetzt: 8 - 10 m in der Reihe und 8 - 10 m von Reihe zu Reihe.

Es ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

### Bäume:

- Eberesche Sorbus aucuparia (auch Edeleberesche)
- Winterlinde Tilia cordata
- Eiche Quercus robur
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Eßkastanie Castanea sativa
- Kastanie Aesculus hippocastanum
- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus

Lieferqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 – 14

regional typische Obstbäume, z.B.:

Winterrambour, Roter Boskoop, Erbachhofer, Mosel-Eisenapfel, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Walnuß, Burlat, Gute Graue, Schwarze Knorpelkirsche, Gellert's Butterbirne, Berlepsch  
Lieferqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., Stammumfang 8 - 10

#### **Hinweis**

1. Der Bereich des Leitungsrechtes ist von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten.  
Anpflanzungen sind mit dem RWE abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.
2. Am Tage der Entleerung müssen Abfälle etc. am Fastrauer Weg bereitgestellt werden.
3. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Der Nachweis ist im Einzelfall im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu erbringen.

#### **4. Verkehr**

Das Straßen und Wegenetz ist durch die Änderung nicht betroffen. Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich an den Fastrauer Weg.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

##### **Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Zentralkläranlage zugeführt.

Oberflächenbefestigungen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern: Neue öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden nicht angelegt.

##### **Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

##### **Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

#### **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Bauflächen befinden sich im Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Besitz der Ortsgemeinde Longuich. Die mit der Änderung verbundene Grundstücksneuregelung (öffentliche Grünfläche) soll durch Fortführungsmessung realisiert werden. Die Fläche wird kostenfrei an die Ortsgemeinde übertragen.

Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

## **7. Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.  
In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden bis auf die ergänzenden Hinweise keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

## **8. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Longuich. Die Kosten der Grundstücksneuregelung einschließlich der Vermessung gehen zu Lasten der Eigentümer Flurstück Nr. 72/2.

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Longuich, .....2010

.....