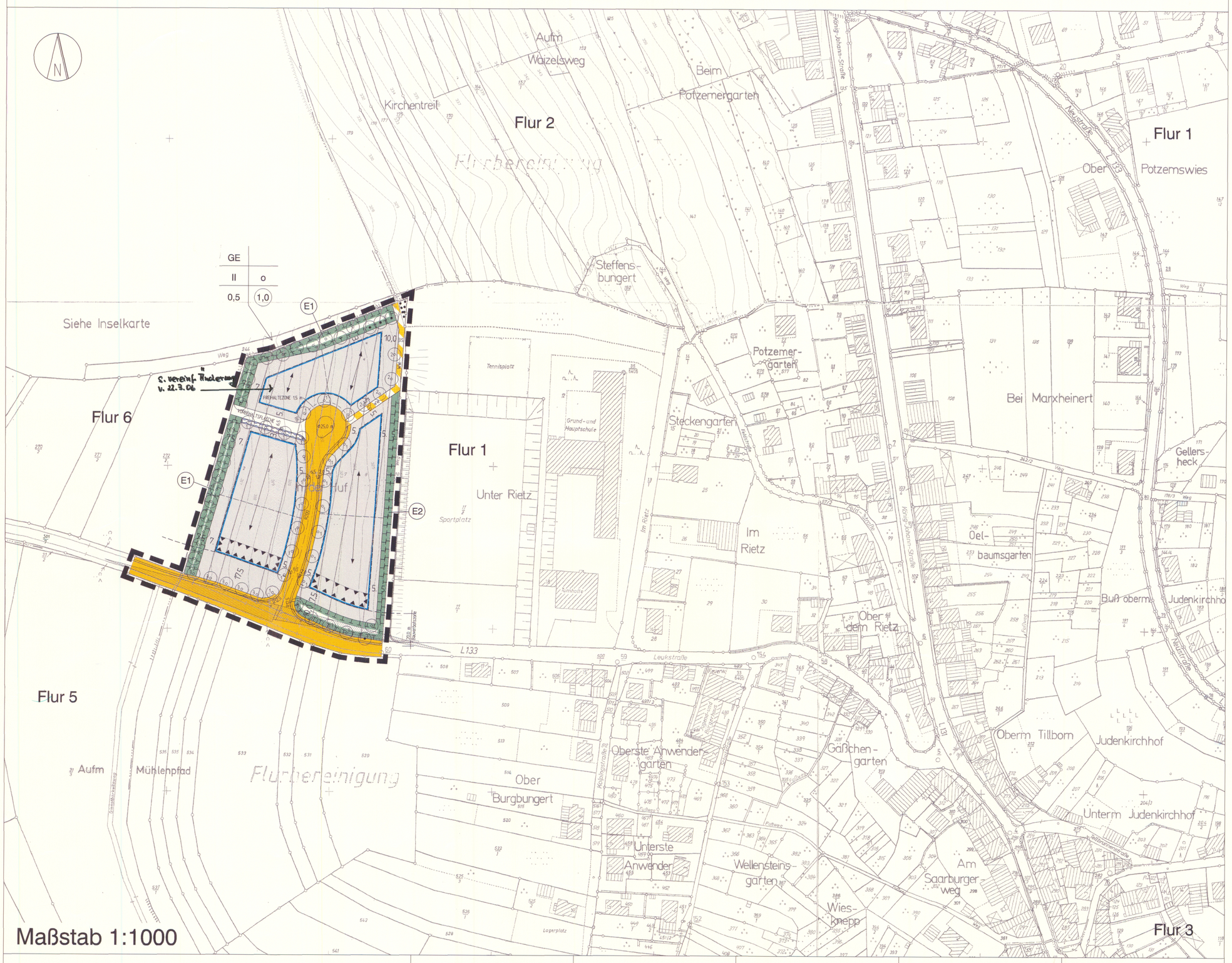
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREUDENBURG
Teilgebiet "Gewerbegebiet am Sportplatz"



Maßstab 1:1000

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet — GE

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

Füllschema der Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

Bauweise, Baugrenzen
Offene Bauweise — O

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sichtdreieck

Wirtschaftsweg — WW

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen-Nr. (s. textl. Festsetzungen) — E1 E2

Anpflanzen Einzelbaum (Kennziffer z.B. 2) — 2

Erhalten Einzelbaum

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorhandene Geländehöhe über NN — 320

Böschung (vorhanden) (H)

Hauptfirstrichtung

Nutzungseinschränkung (s. textl. Festsetzungen)

Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365 ff.).
5. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280).
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S.11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 800).
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.06.1998 (BGBl. I S. 2481).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das 4. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 02.04.1998 (GVBl. S. 108).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____, den _____
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den _____
Katasteramt

Der ~~Stadt~~/Gemeinderat hat am 24.10.1995 gem § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 13.10.1998 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.12.1998 bis 08.01.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.11.1998 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat Freudenburg hat am 07.04.1999 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Freudenburg, den 15.10.1998
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister -

Freudenburg, den 12.04.1999
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister -

Freudenburg, den 12.04.1999
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister -

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/~~Stadt~~rates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _____ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung _____ angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

_____, den _____
Im Auftrage:

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

_____, den _____
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § ~~10 (2)~~ BauGB durch Verfügung von ~~Bezirksregierung Trier~~/Kreisverwaltung Trier-Saarburg Az.: 13 Kita 07

GENEHMIGT

Trier, den 21.09.1999
Im Auftrage:
(Klaus) Dipl-Ing (FH)

Die Genehmigungsverfügung ~~der Bezirksregierung~~/der Kreisverwaltung vom 21.09.1999 ~~die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom _____ bis~~ ist am 26.10.1999 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Freudenburg, den 18.10.1999
~~Ortsbürgermeister~~/Bürgermeister
In Vertretung: Bernd Gödert
- 1. Ortsbeigeordneter -

Freudenburg, den 27.10.1999
~~Stadt~~-/Gemeindeverwaltung
In Vertretung: Bernd Gödert
- ~~Ortsbürgermeister~~ 1. Ortsbeigeordneter -

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

Freudenburg, den 18.10.1999
~~Ortsbürgermeister~~
In Vertretung: Bernd Gödert
- 1. Ortsbeigeordneter -

TEXTFESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
   Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1(4) und (5) BauNVO.
2. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i.V.m. § 1(5) BauNVO).
3. Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind bis max. 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche je Betriebsgrundstück gem. § 1(6)2 BauNVO sowie § 16(2)5 BauNVO zulässig.

3.1. Für die „ersten 10 m" der überbaubaren Flächen parallel der L133 wird die zulässige Nutzung gem. § 1(4) BauNVO auf § 8(2)2 und § 8(3)1 BauNVO eingeschränkt.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
   Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich jeweils auf die gesamten Grundstücke inkl. anteilig ausgewiesener privater Grünflächen. Überschreitungen gem. § 19(4) BauNVO sind unzulässig.
5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
   Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 88(1) und (6) LBauO

1. Bauhöhe = Gebäudehöhe

1.1 Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.ä. wird, bei max. 2 Vollgeschossen, eine zulässige Traufhöhe von 7,0 m sowie eine max. Gebäudehöhe (Firsthöhe / OK Baukubus) von 11,0 m festgesetzt. Meßpunkt ist von OK Erschließungsstraße bis OK Baukubus bzw. Dachfirst.

1.2 Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 dienen, wird eine max. Traufhöhe von 6,0 m sowie eine max. Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Meßpunkt ist von OK Urgelände bis OK Baukubus bzw. Dachfirst.

2. Großformatige Baukörper sind in ihrer Fassadenabwicklung in modulare Einheiten von 12 – 15 m Breite optisch zu untergliedern.
3. Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.a. sind Sattel- und Pultdächer bis max. 25° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 dienen, sind geneigte Dächer bis max. 45° zulässig. Die Festsetzung B)1.2 ist jeweils zu beachten.
4. Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 - 7020) einzudecken. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
5. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 anzulegen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erschließungsanlage des Gewerbegebietes bis zu einer Gesamtgröße von 2 x 6 m zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
7. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude gemäß Festsetzung A2) wird parallel der Hanglage festgesetzt. Für Gebäude gem. Festsetzung A3) ist die Firstrichtung frei wählbar.

C) Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9(1)10, 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text als Mindestmenge festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
2. Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
   - 1 Baum je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche zzgl.
   - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung.

   Die Bäume sind den versiegelten / überbauten Flächen zuzuordnen, d.h. nicht punktuell zu kumulieren, sondern unter Beachtung funktionaler Aspekte in der Fläche zu verteilen.
   Die innerhalb privater Grünflächenanteile desselben Buchgrundstücks durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht auf die rechnerisch ermittelte Summe anrechenbar.
3. Für die Anpflanzung der durch Planzeichen mit gleicher Kennziffer (1 bzw. 2) festgesetzten Straßenbäume ist jeweils eine Art / Sorte gem. Auswahlliste b) auszuwählen.
4. Für die Anpflanzung der durch Planzeichen mit Kennziffer 3 festgesetzten Straßenbäume sind Apfelbaumhochstämme auszuwählen. Bei Abgängigkeit der im gleichen Verlauf durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind Apfelbaumhochstämme der gleichen Sorte als Ersatz zu pflanzen.
5. Für die Anpflanzung der durch Planzeichen ohne Kennziffer festgesetzten Bäume ist eine Mischung aus Obstbaumhochstämmen gem. Auswahlliste c) anzupflanzen.
6. Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubbäume:

   a) Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn (x)
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere (x)
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere (x)
Prunus, Pyrus, Malus	-	Obsthochstämme

   Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 12 / 14 cm, bei Obst auch StU 8 / 8 cm
   Der Anteil kleinkroniger Bäume (x) darf 20 % nicht überschreiten.

   b) Straßenbäume (Bäume mit Kennziffer 1 oder 2)

Acer platanoides	-	Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	-	gefüllltblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche (auch in Sorten)
Prunus avium 'Plena'	-	gefüllltblühende Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia	-	Linde in Sorten

   Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 14/16 cm

   c) Obstbaumhochstämme

Juglans regia	-	Walnuß
Malus ssp.	-	Apfelsorten (regionaltypisch)
Prunus ssp.	-	Kirschsorten
Pyrus ssp.	-	Birnensorten (regionaltypisch)

   Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 8/10 cm

   d) Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

   Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher
7. Die durch Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind jeweils in der darauffolgenden Vegetationsruhe durch Nachpflanzung zu ersetzen.
8. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1, Entwicklungsfläche) ist gem. Planzeichenfestsetzung ergänzend mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und auf Dauer in extensiver Pflege zu halten (2-malige Mahd im Jahr). Notwendige Böschungsanteile sind maximal 1:2 abzuböschen; eine Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen ist unzulässig. Die Fläche dient in ihren baseitigen Anteil zugleich wasserwirtschaftlichen Belangen zur Retention, Versickerung und Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers.
9. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2, Entwicklungsfläche) ist grundstücksanteilig mindestens je hälftig mit einer haseldominierten Strauchpflanzung gem. Auswahlliste c) zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist wiesen- oder krautartig zu belassen, eine Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen ist unzulässig.
10. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E*, Entwicklungsfläche) sind die vorhandenen Obstgehölze einem Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu unterziehen, die abgängigen Jungbäume zu ersetzen und die Fläche gem. Planzeichnungshinweis mit Kernobstnochstämmen (lokaltypische Sorten) unter Beachtung der Freileitungstrassen ergänzend zu bepflanzen. Die Fläche ist - langfristig - in extensiver Nutzung zu halten, d.h. max. 2x jährlich zu mähen, das Mahgut abzuräumen. *
11. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserkanal bzw. Mulden zur offenen Regenwasserableitung) zu übergeben. Die Muldentiefen sollten 30 cm nicht überschreiten.
12. Das gesamte anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird einer örtlichen Versickerung zugeführt bzw. in einem modifizierten Trennsystem erfaßt. Die erschließungsstraßenbegleitend festgesetzten privaten Grünflächen dienen deshalb zugleich zur Retention, Versickerung und Ableitung überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwassers in offenen Muldensystemen. Nicht versickerbares Überschüssiges Oberflächenwasser ist durch breitflächigen Überlauf an die Vorflut abzugeben.
13. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

D) Umsetzung und Zuordnung landespfl. Maßnahmen gem. § 1a (3) und § 135 BauGB

1. Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Grünflächen sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
2. Versickerungsanlagen und festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. C) 10 sind allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter / versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 69% auf die Gewerbebauflächen und zu 31% auf die Verkehrsflächen.

* Ergänzung Ziff. C 10: Der Lageplan Nr. 1147 - 78 ist Bestandteil dieses Beb.planes

Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.
2. Ein Einbau von Zisternen zur Speicherung und Nachnutzung unbelasteten Oberflächenwassers wird empfohlen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
4. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindest-Festsetzungen zur inneren Durchgrünung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
5. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 463 „Kollesleuken / Freudenburg" (RVO vom 19.04.89). Auflagen und Bedingungen gem. Schutzverordnung sind bei der Objektplanung zu beachten.
6. Die Ausbildung des Linksabbiegers / Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

STOLZ + KINTZINGER
STADTPLANER SRL • ARCHITEKTEN BDA
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

HELMUT ERNST
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MÜHLENSTR. 80, 54296 TRIER
TEL 0651/16006 FAX 0651/18949

14/10/98 Geändert laut Gemeinderatssitzung vom 07.04.1999

Gemarkung Freudenburg

STAND DER PLANUNTERLAGE JANUAR 1998

FREUDENBURG "Gewerbegebiet am Sportplatz"