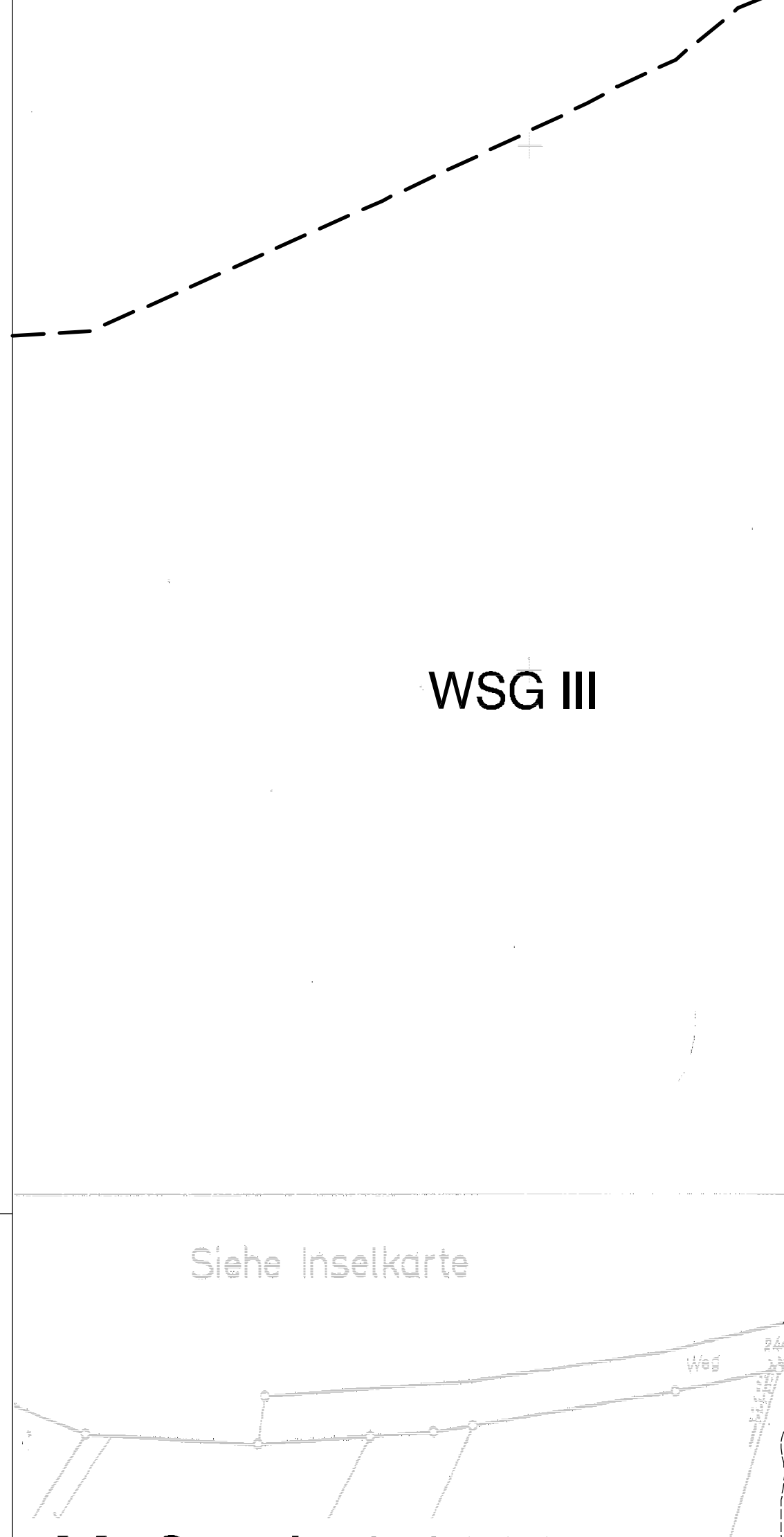
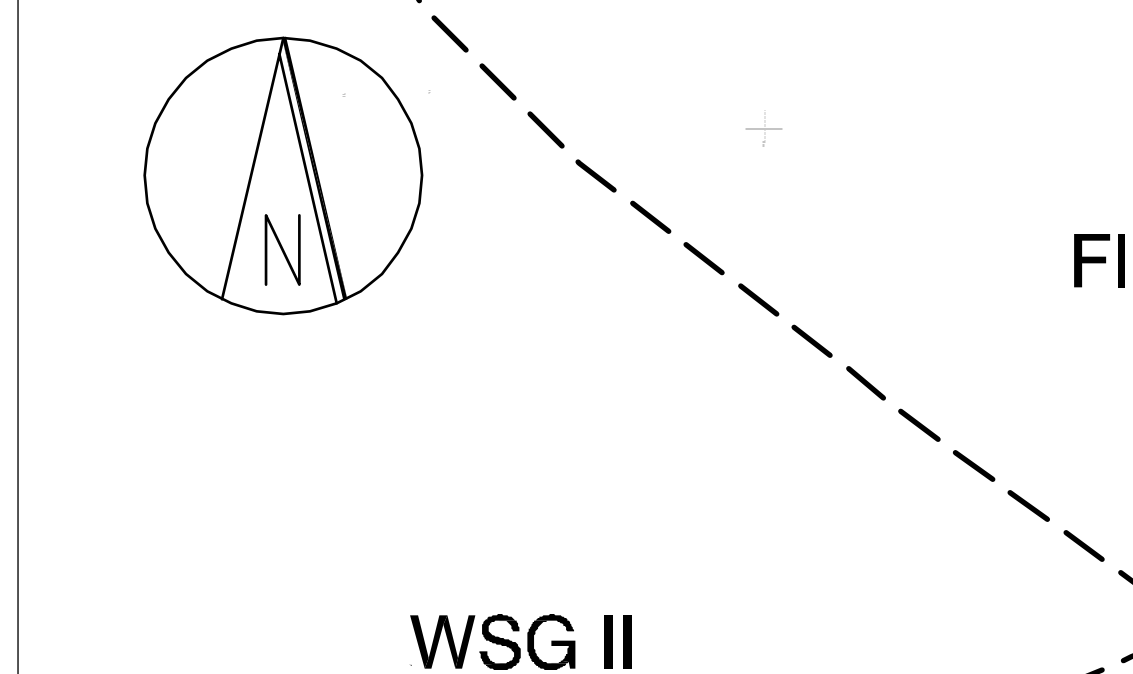
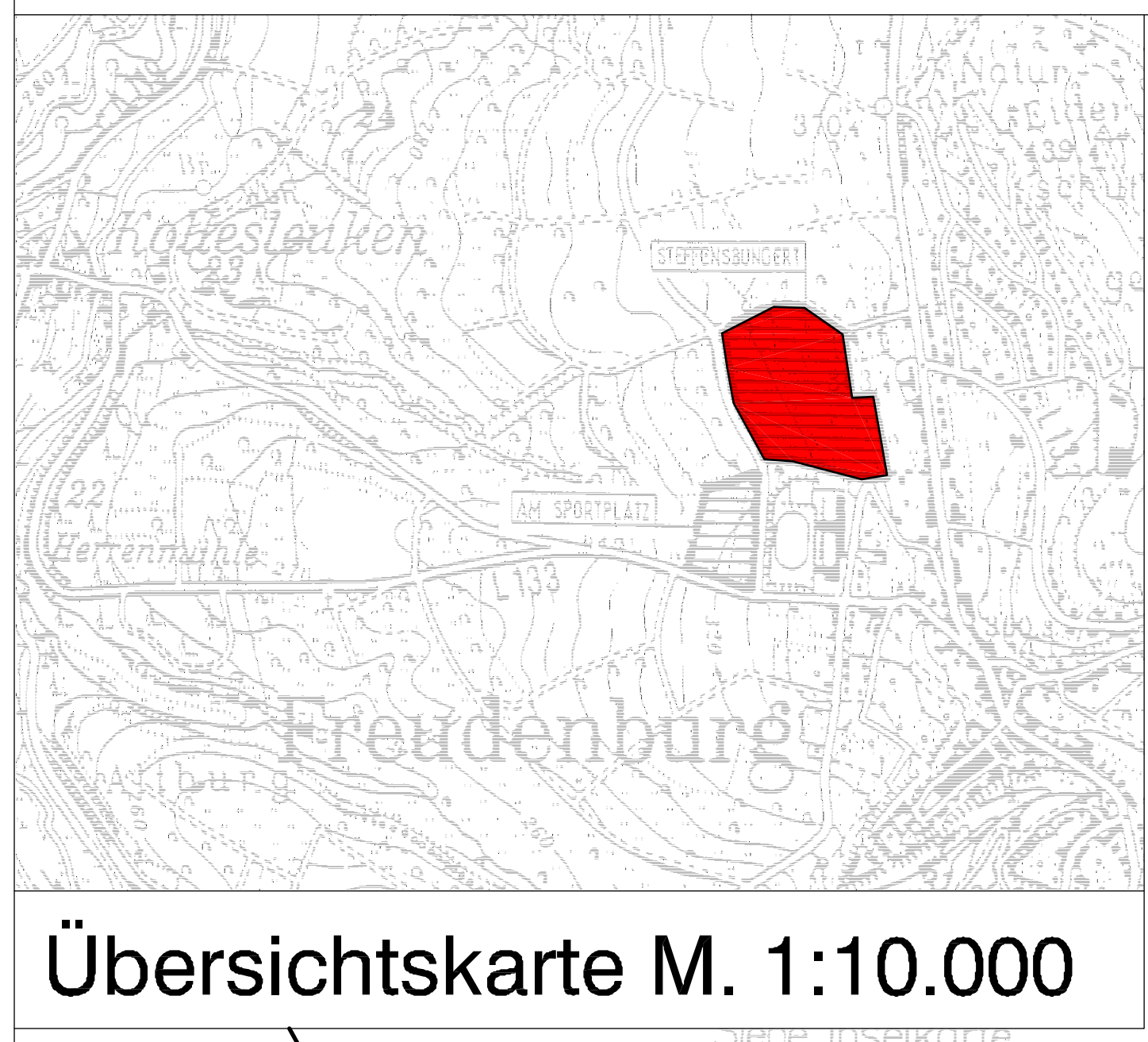


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREUDENBURG

## Teilgebiet "Steffensbungert" 1. Änderung



Maßstab 1:1000

<b>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> <small>gem. PlanV 09</small> Die mit (H) beschrifteten Erläuterungen geben als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen.	<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nithere Beschriftung der Maßnahmen gem. Text, z.B. Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen gem. Text Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum gem. Text Festsetzung für das Einhalten von Bäumen Hinweise für die behördliche Anordnung der Grünfläche innerhalb festgelegter Flächen (E1, E2, E4) (H)	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet Wohngebiet Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, z.B. Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, z.B. Fällschema der Nutzungszone Hinweis auf Nutzungszone, z.B. Bauweise, Baugrenzen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze vorgeschlagene Grundabschnitte (H) Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Vorhandene Geländehöhe über NN Hausdachform Böschung (vorhanden) Festgesetzte EG-Höhe über NN, z.B. Leitungsrechte zugunsten der VgV-Werke Traktation <b>Bestandangaben</b> Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Höhe 1:200.
---	--	---	---

<b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b> 1. Bundesgesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1993 (BGBl. I S. 1374) 2. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 426), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.1993 (BGBl. I S. 1374) 3. Planungsrecht (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 348) 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 04.11.1999 (GVBl. S. 356), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 3. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407) 5. Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. vom 06.02.1978 (GVBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 3. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407) 6. Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 3. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407) 7. Bundeskommunaleverwaltungsverordnung (BKV) vom 14.05.1990 (BBl. II S. 680), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2000 (BGBl. I S. 628) 8. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.1988 (BGBl. I S. 2048) 9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 192), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Landesgesetzes vom 09.11.1999 (GVBl. S. 407)	Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.	Der Stadt-/Gemeinderat hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
--	---	--

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verlegung von _____ am _____ im Auftrag: _____ Ortsbürgermeister	<b>AUSFERTIGUNG</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bescheinigt.	Dieser Bebauungsplan wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.
--	---	---

Dieser Bebauungsplanvermerk einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ im öffentlichen Einsehensbereich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgetragen werden können.	Der Gemeinderat/ _____ Freudenburg hat am _____ 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 <b>BESCHLOSSEN</b>
Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung der Kreisverwaltung _____ als Durchführung des Anzeigenscheinens vom _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienstzeiten _____ von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan <b>RECHTSVERBINDLICH</b>	Die Genehmigung der _____ Ortsbürgermeister

<b>NUTZUNGSSCHABLONEN</b> 1 WA 2 Wo 2 MI II EA II EA 0,3 0,6 0,3 0,6	<b>Verfasser:</b> BÜROGEMEINSCHAFT <b>STOLZ KINTZINGER</b> ARCHITKT STAUFLENSTR. 26 • THEIER • D 24648 • F 24602 18/07/2001
---	--

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
    - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Wohngebiet“ (Wo) festgesetzt.
    - Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2) Nr. 3 und § 4(2) Nr. 5 sowie Ausnahmen gem. § 4(3) BauGB.
    - Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1(1) BauGB nicht mehr als 2 Vollgeschosse je Wohngebäude zulässig.
    - Bei Errichtung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 2(3) BauGB alle Flächen von Aufenthaltsräumen einzeln der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich jeweils auf die gesamte Grundfläche inkl. fertig ausgebauter privater Grundflächen. GRZ-Überschreitungen gem. § 1(2) Satz 2 BauGB sind nicht zulässig.
    - In den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Bereichen ist das zweite Vollgeschoss im 1/3 anzuordnen. Die in der Flächentafel dargestellten Erdgeschossfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
    - Kellerlagen sind zulässig, sofern die Zufahrtstufen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 1(4) BauGB i.V.m. § 89(3) LBO
    - Soweit in den zehn Darstellungen eine Flächentafel festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten, in den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Höhe, für den Hauptbaukörper aussen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachüberstände über das Gebälge max. 70 cm, der Traufe max. 60 cm. Bei Aufkantung als Giebel oder Erkerdach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entwerf. techn. Erfordernissen zugunsten werden (§ 1(1) BauGB).
    - Garagen und Kellergebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
    - Festsetzung der Flächhöhe
      - Bereich Ziffer 1 max. 4,50 m
      - Bereich Ziffer 2 max. 6,50 m
    - Festsetzung der Traufhöhe
      - Bereich Ziffer 1 max. 3,75 m
      - Bereich Ziffer 2 max. 4,50 m / min. 3,75 m
 Die Flächhöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OHPF BG, die Traufhöhe bis zum Schwerpunkt der Fassade / Dachansatz.
    - Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einziegebäude bis max. 2,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendem Mauerwerk) beträgt 1,20 m. Die Abstände der Giebelwände zum First oder Firstlage sind im Verhältnis 1:1 zu halten.
    - Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Putzflächen ohne Mauerwerk, Sichtmauerwerk, heimischer Kalkstein sowie Holzverkleidungen. Fachwerkhäuser sind ebenfalls erlaubt. Hochhäuser im Wohnbereich sind nicht zulässig.
    - Geneigte Dächer sind aussonn. / schatt. / kunststoff. oder Planen sowie als vorbestimmte Zierdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 3(1) BauGB i.V.m. § 26(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie geneigten Dächern zulässig.
    - Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Mäufeln zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mäuer mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Schrägungen und Anschließungen sind in sechsseitigen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels- oder verfestigten Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
    - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückserweiterungen ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten.
    - Fläche geeignete Erdbebenzone ist die im Plan angezeigte Schutzzone von 1 m Breite zu berücksichtigen, die von jeglicher Bebauung und Befpflanzung, insbesondere von solcher mit tiefreichenden Wurzeln, freigehalten werden muß. Classierg ist für die geeignete Compaction im Ansatz von 2 m.
  - Grundrissliche und wasserwirtschaftliche Festsetzungen gem. § 1(1), 14, 16, 20, 25 BauGB
    - Zur Anpflanzung der durch Teil als Mindestmenge festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
    - Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
      - 1 Baum je angelegte 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zgg.
      - 1 Baum je angelegte 200 m<sup>2</sup> Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung
 Die inneren privaten Grundflächen müssen ebenfalls Grundstücke durch Pflanzen zum Erhalten festgesetzter Bäume sind auf die rechnerisch ermittelte Summe anrechenbar, die durch Festsetzung 07 zur Anpflanzung festgesetzter Bäume nicht für die Anpflanzung der durch Pflanzen mit gelber Kennziffer festgesetzten Bäume ist je Gruppe / Reihe eine Art / Sorte gem. Auswahlliste 0) auszuwählen.
    - Bei Anpflanzung der durch Pflanzen zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist je Baum ein Pflanzloch zu errichten, das folgende Größe hat:
      - a) Bäume
 

- Aeer pitarandies	- Felbanom (x)
- Aeer pitarandies	- Bergahorn
- Aesculus hippocastanum	- Rotkastanie
- Carpinus betulus	- Harlebutte
- Juglans regia	- Weibul
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Sorbus aria	- Mehlbeere (x)
- Sorbus aucuparia	- Vogelbeere (x)
- Prunus, Pyrus, Malus	- Querschnittsarme
Mindestpflanzqualität:	3 x verpflanzte Hochstämme Stü 12/14 cm, bei Ost nach Stü 10/5 cm
      - Bäume im öffentlichen Verkehrsraum (Bäume mit Kennziffer)
 

- Aeer pitarandies	- Felbanom (auch in grauabigen Sorten)
- Aesculus hippocastanum	- gefülltblühende Rotkastanie
- Carpinus betulus	- Harlebutte
- Fraxinus excelsior	- Esche (auch in Sorten)
- Prunus avium	- gefülltblühende Vogelkirsche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia	- Linde in Sorten
Mindestpflanzqualität:	3 x verpflanzte Hochstämme Stü 14 / 16 cm
      - Ordnungsschablonen
 

- Juglans regia	- Weibul
- Malus asp.	- Apfelsorten (regionaltypisch)
- Prunus asp.	- Kirschsorten
- Prunus spp.	- Birnenarten (regional/typisch)
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme Stü 6 / 10 cm
      - Sträucher
 

- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Cotinus coccinea	- Hagebutte
- Crataegus monogyna	- Weißdorn
- Lonicera xylosteum	- Heckenrose
- Ribes alpinum	- Alpenhamamelis
- Rosa canina	- Hundrose
- Vaccinium myrtillus	- Wilder Schneeball
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher
    - Die durch Pflanzen zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweitung von max. 2m zu pflanzen und dauerhaft zu unterstützen. Ausfallende Gendste sind jeweils in der entsprechenden vegetationsreife durch Nachpflanzung zu ersetzen.
    - Die privaten Grundflächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind je Grundstück mit einem gem. Auswahlliste 0) sowie auf 50% der Fläche mit Sträuchern gem. Liste 0) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

- Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1, Entwicklungsfäche) sind in Anlehnung an den Planzonenhinweis auf 25% der Fläche mit einer Mischpflanzung aus Sträuchern gem. Liste 0) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Obstbäumen (okzidentischer Sorten im Umfang von ca. 1 Obstbaum je 150 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Flächen sind mit einer kreisförmigen Wasserumwallung einzuzäun und auf Dauer in extensiver Pflege zu halten (2-malige Mahd im Jahr).
- Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2, Entwicklungsfäche) sind entlang angrenzender Bauflächen mit einer dichten Mischpflanzung aus Sträuchern gem. Liste 0) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Obstbäumen (okzidentischer Sorten im Umfang von ca. 1 Obstbaum je 200 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Flächen sind mit einer kreisförmigen Wasserumwallung einzuzäun und auf Dauer in extensiver Pflege zu erhalten (2-malige Mahd pro Jahr).
- Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E3, Entwicklungsfäche) sind mit einer Mischpflanzung Wasserumwallung einzuzäun und auf Dauer in extensiver Pflege zu erhalten (2-malige Mahd pro Jahr). Eignende sind Obstbäume (okzidentischer Sorten gem. Planzonenhinweis bzw. Laubbäume gem. Planzonenhinweis) anzupflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E4, Entwicklungsfäche) sind vorwiegend mit einer Mischpflanzung aus Sträuchern gem. Liste 0) zu bepflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S1, S2) sind als Gehölzreihe aus Obstbäumen und Veredelungen mit einem Deckungsgrad von max. 2/3 der Fläche auf Dauer zu erhalten.
- Die Flächen E1, E2 und E4 dienen zugleich wasserwirtschaftlichen Zwecken zur Retention, Verdichtung und Abweitung oberflächennaher Oberflächenwasser.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Belangen im Umfang von 50 l (Sprosshöhe) je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Überschießendes Regenwasser ist in die öffentliche Kanalisation zur Regenwasserentsorgung zu übergeben. Die Führung im öffentlichen Straßenraum bleibt der besonderen Deckung überlassen.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die Wasserentsorgungseffizienz bestimmen, bleibt § 10 (3) BauGB zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Sanitärtoilette, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc. sind mit versickerungsartigen Materialien zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert. Geht es um z.B. öffentliche Plätze, Sportplätze, Rasenplätze, versickerungsarme Decken etc.
- Externe Komposten sind auf den gemeinsamen Grundstücken Flur 4, Nr. 2 (teilweise) und Flur 5, Nr. 5/2 festgesetzt und ist gem. Ziff. 13.4.4 des landesgesetzlichen Planungsregeln auszuführen. Der dem landesgesetzlichen Planungsregeln angelegte Platz für 80 Standorte der Teilfestsetzung.

D) Umsetzung und Zuordnung landesgesetzlicher Maßnahmen gem. § 24(1) BauGB i.V.m. § 14(3) und § 15(4) BauGB	1. Anlagen für die Verabreichung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie zur Durchführung vorgesehenen privaten Grundflächen sind zeitgleich mit dem Vorhaben aus der Erschließungsphase herzustellen.
E) Umsetzung und Zuordnung landesgesetzlicher Maßnahmen gem. § 31 (1) BauGB	1. Bei Ausführung von Dächern aus begrüntem Dach oder Erkerdach ist eine Abweitung von der gestaffelten Festsetzung zur Dachgestaltung nach technischen Erfordernissen zulässig.