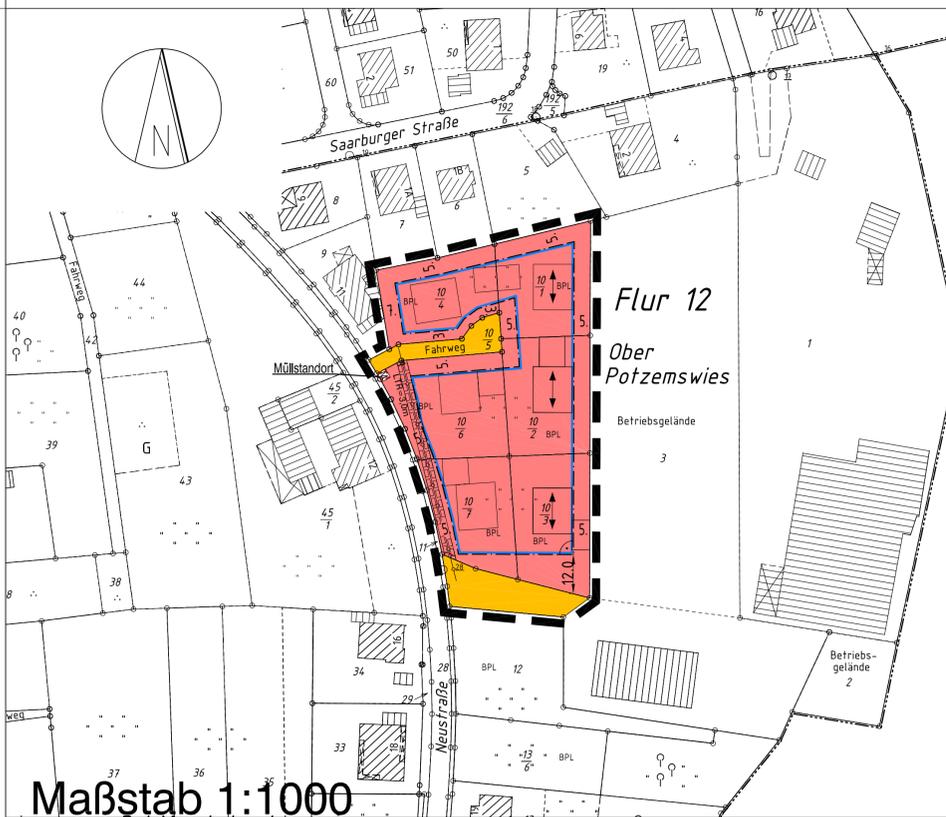


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREUDENBURG

Teilgebiet "Ober Potzemswies"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.
- Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
- maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Bauweise, Baugrenzen**
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
private Erschließungsstraße
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptfrüchtigung
Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke
Bebauungsvorschlag (H)
Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
Müllstandort
- Bestandsangaben**
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Rhld.-Platz.

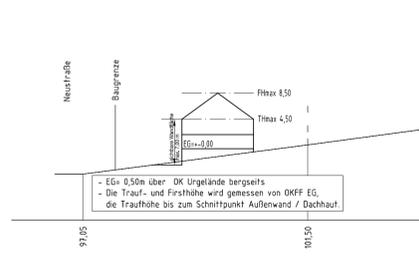


Maßstab 1:1000

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	
0,3	

SCHEMASCHNITT



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - Folgende Nutzungen nach § 4(2) 1 und 2 BauNVO sind **zulässig**
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO **nicht zulässig**
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Folgende Ausnahmen sind gem. § 1(6) 1 BauNVO **nicht zulässig**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB)
 - Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Die dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
 - Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
 - Höhenlage der baulichen Anlage (gem. § 18(1) BauNVO i.V. mit § 10 LBauO) Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt der im Plan dargestellte Schemaschnitt als verbindliche Festsetzung.
 - Es sind gem. § 9(1) 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Firstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
 - Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsf lächen mind. 50 cm zurückzusetzen.
 - Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**
- Dächer
 - Dachform
 - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubentreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
 - Je Wohneinheit sind gem. § 88(1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z. B. offenporige Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
 - Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

- D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**
- Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind den neu bebauenden Grundstücken zuzurechnen.
 - Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb, auf externen Flächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Baubeginn durchzuführen.

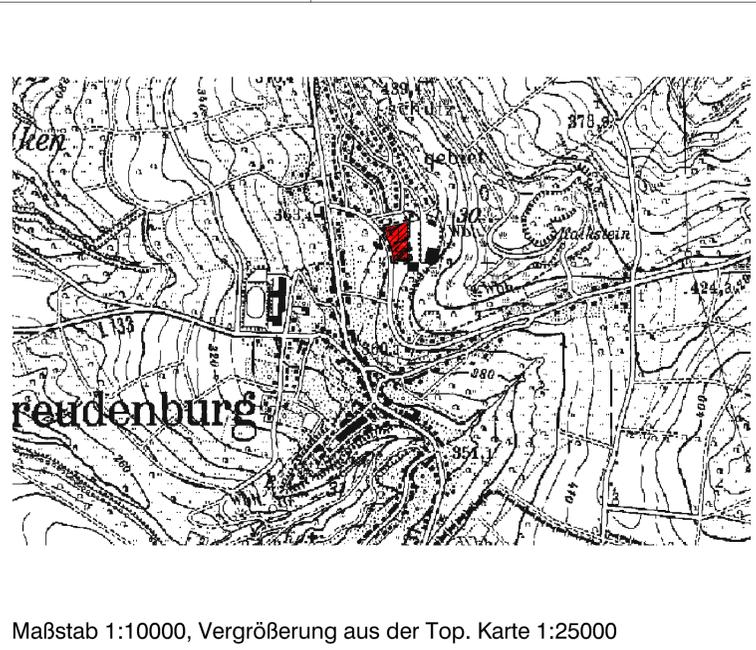
Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18815 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grunduntersuchen ist durch Bodengutachten mit Berücksichtigung karstspezifischer Baugrundproblematiken bei Beachtung der DIN 1054/ DIN 1064/ DIN 4020 und DIN 4124 festzulegen.
- Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
 - Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
 - Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches im Okopool umgesetzt und wird im Umweltbericht begründet. Es handelt sich um Maßnahmen auf Gemarkung Freudenburg Flur 10, Flurst. Nr. 12. Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Gemäß der Satzung der VG Saarburg ist das aus der Dachentwässerung und von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhalteanlagen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
- Die gezielte Einleitung von Außergebietswasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen. Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.
- Das Planbebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 463 (Kollektoren/Freudenburg). Auflagen und Bedingungen der Rechtsbestimmungen aus der Rechtsverordnung vom 19.04.1989 sind bei der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten gemäß Hinweis im Anhang zu verwenden.

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	Feldahorn
Acer campestre	Eiche
Alnus glutinosa	Spitzahorn i.S.
Acer platanoides	Bergahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Eskkastanie
Castanea sativa	Traubeneiche
Quercus petraea	hochstämmige Obstbäume:
	Malus, Pyrus, Prunus, regional typische Sorten
	z.B. Winterrambour, Pleiner Mostbirne
	Boskop, Nagesches
	Birne, Böhnapfel, Hauszweitschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle
Julgians regia	



- ### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3216).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 538).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
 - Bundesimmoerschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau EG Bau) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1918).
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 3231).
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. Seite 57).

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 23.10.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

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

Siehe Schreiben vom 23.08.2007.
Az. 26511, Vermessungs- und Katasteramt Trier

_____ den _____
Vermessungs- und Katasteramt

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

_____ den _____
Vermessungs- und Katasteramt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekun-

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 25.01.2007 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 24.05.2007 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 und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Freudenburg, den 25.05.2007
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Freudenburg, den 25.10.2007
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.08.2007 bis 28.09.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.08.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfist vorgebracht werden können.

Freudenburg, den 26.08.2007
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 31.10.2007 wurde der Bebauungsplan

Freudenburg, den 31.10.2007
Ortsbürgermeister

BESCHLOSSEN

Freudenburg, den 24.10.2007
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Freudenburg, den 25.10.2007
Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Freudenburg, den 31.10.2007
Ortsbürgermeister

Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

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

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EBERT SCHNITZG, DIPL. ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDA
MOSELSTRASSE 14
54240 REI.
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

November 2007