

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9(1) BauGB

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

1. Art der Nutzung  
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 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 HandwerksbetriebeFolgende Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO **nicht zulässig**
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeFolgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 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.
- 2.2 Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.3 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.
- 2.4 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.5 Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Firstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar
3. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen 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

1. Dächer
- 1.1 Dachform  
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
- 1.1 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
2. 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**

1. 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. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

**D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**

1. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind den neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
2. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb, auf externen Flächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Baubeginn durchzuführen.

---

**Hinweise**

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten mit Berücksichtigung karstspezifischer Baugrundproblematiken bei Beachtung der DIN 1054/ DIN 1064/ DIN 4020 und DIN 4124 festzulegen.
3. 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.
4. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten
5. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
  - Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
5. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches im Ökopol 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.
6. 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 Rückhaltmaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
7. Die gezielte Einleitung von Außengebietswasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

## Bebauungsplan Freudenburg, Teilgebiet „Ober Potzemswies“

8. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen. Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.
9. Das Planbebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 463 (Kollesleuken/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 Hinweise 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	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i. S.
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige Obstbäume:	regional typische Sorten
Malus, Pyrus, Prunus,	z.B. Winterrambour,
Juglans regia	Pleiner Mostbirne,
	Boskoop, Nägelsches
	Birne, Bohnapfel,
	Hauszwetschge, Roter
	Trierer, Nancy Mirabelle