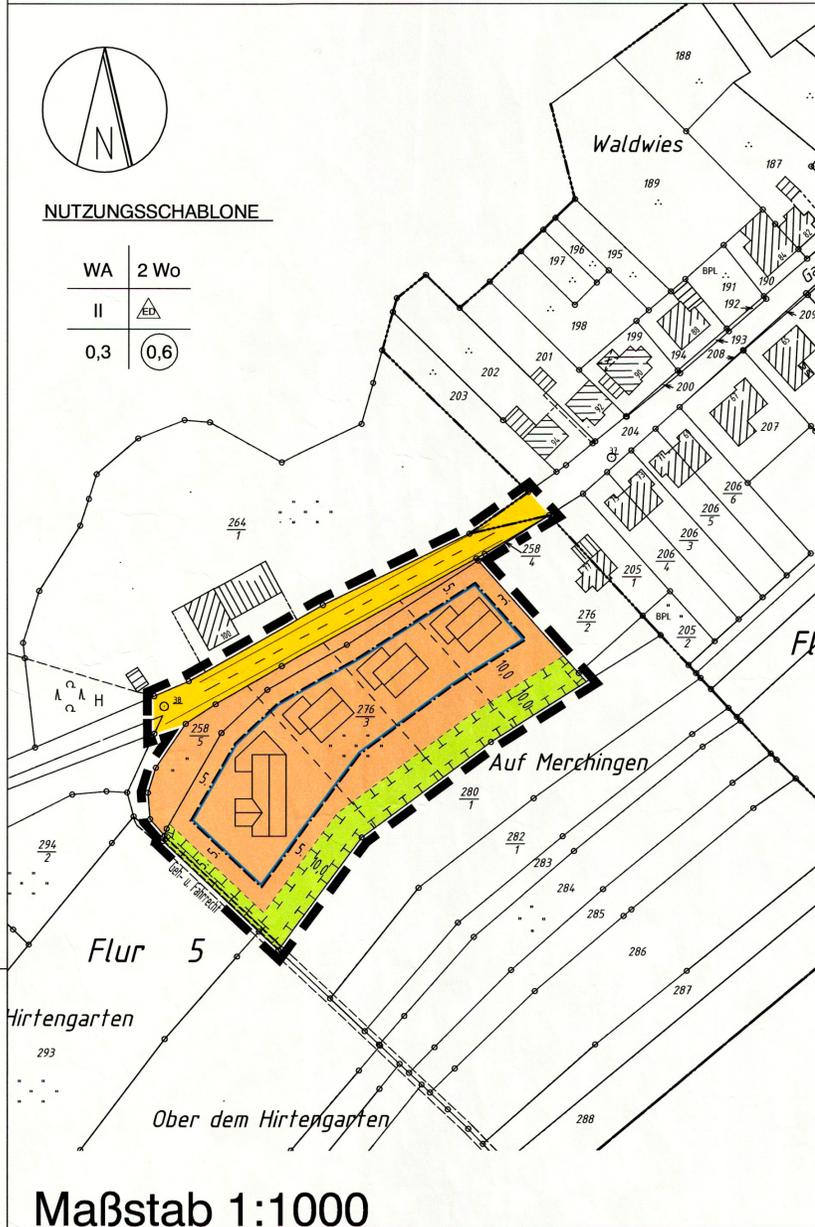
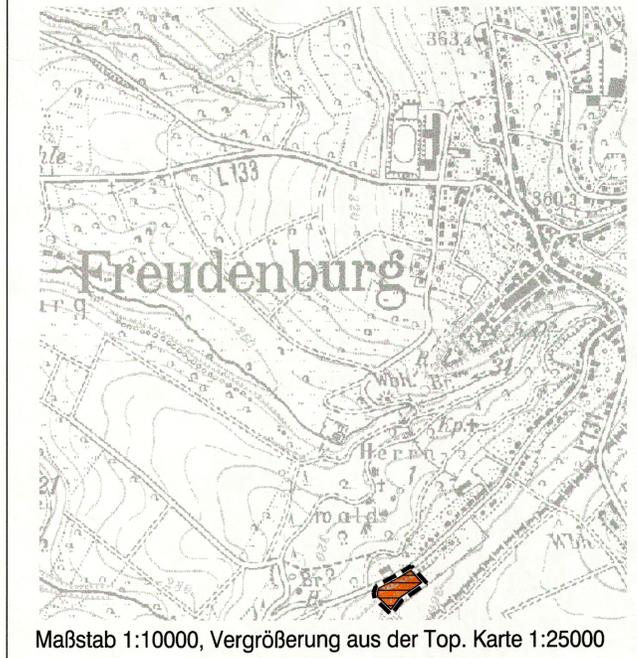


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREUDENBURG

Teilgebiet "Auf Merchingen"



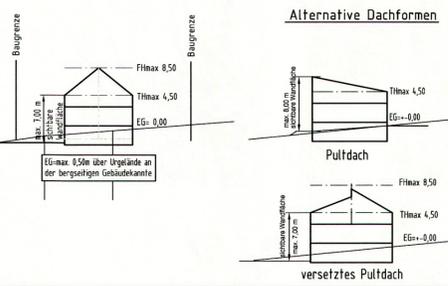
Maßstab 1:1000



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

Freudenburg, Flur 5

SCHEMASCHNITT



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. PlanVZ 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.

WA
2 Wo

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe

II
FH max
TH max

Füllschema der Nutzungsschablone



Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geh- und Fahrrecht

Bestandsangaben

Bebauungsvorschlag (H)

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

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.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4(3)1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
 - Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch den Schemaschnitt 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. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
 - 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.m. § 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.
 - Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm zurückzusetzen.
Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudesseite 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

- In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf der Westseite eine zweireihige Baum- und Strauchhecke, auf der Südostseite eine dreireihige Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Arten zu entwickeln (siehe Liste im Anhang) Pflanzdichte: 1 Baum/15 m, 1 Strauch/1,5 m². Nicht bepflanzte Flächenanteile sind als extensiv gepflegtes Gras- und Krautsum zu entwickeln.
- 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. offenflügeliges 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. Davon ist im Vorgartenbereich ein mittelgroßer Baum z.B. Hainbuche (Carpinus betulus, Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB
Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Bauantrag nachzuweisen.

Hinweise

- 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.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Gemäß der Satzung der VG Saarburg ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuführen. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltmaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
- Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal und eine gezielte Einleitung von Außengebietswasser ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001)).
- Das DSchPIG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Bei Anpflanzungen ist das Nachbarrecht von Rh-PF 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, Tilia europaea	Linde i.S.
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Eiche
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i.S.
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige Obstbäume: Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia	regional typische Sorten z.B. Winterrambour, Pfleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bonaparte, Hauszetschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Populus tremula	Espe
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Broschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Volliger Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Dorftypische Ziergeholze z.B. Ribes, Forsythie, Philadelphus, Cornus, Spiraea	Buddleia, Kolkwitzia, Weigela, Kerria etc.

Wandbegrünung

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitschil'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera species	Geißblattarten
Wisteria sinensis	Blaugreen
Campsis radicans	Trompetenblume

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3x, STU 14 - 16
Heister: 2x, 200 - 250
Sträucher: 2x, 150 - 200

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

Verfasser:

BÜRGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEXT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SCHNITGUS, DIPL. ING.
LANDSCHAFTSARCHIT. BDA
MOSELSTRASSE 14
54340 RICHL
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

13/01/2009

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Einleitung von Planungsverfahren für die Intensivierung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung 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 Planinhalts (PlanVZ 90) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GBl. I 1991 S.58).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 09.08.2005 (GVBl. S. 387).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 2830), 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) in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien Europarechtsanpassungs-gesetz Bau (EG Bau) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818f).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2005 (GVBl. Seite 387).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt ge-ändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. Seite 57).

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

Siehe Schreiben vom 24.09.2007,
Az. 28511, Vermessungs- und Katasteramt Trier
den
Vermessungs- und Katasteramt Trier

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

den
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 24.05.2007 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 01.04.2008 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.

Freudenburg, den 02.04.2008
Ortsbürgermeister
Joubert

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.05.2008 bis 16.06.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.05.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Freudenburg, den 20.06.2008
Ortsbürgermeister
Joubert

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von
Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Az.: He 047

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 04.11.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

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-

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

Mit ortsübl. Bekanntmachung vom 1.4.2009 erlangte der B1Plan Rechtsverbindlichkeit

GENEHMIGT



den 02.07.2009
Im Auftrag:
Lamberti, Dipl.-Ing. FH

BESCHLOSSEN



Freudenburg, den 12.01.2009
Ortsbürgermeister
Joubert

AUSFERTIGUNG



Freudenburg, den 12.03.2009
Ortsbürgermeister
Joubert

GENEHMIGT



Freudenburg, den 1.4.2009
Ortsbürgermeister
Joubert