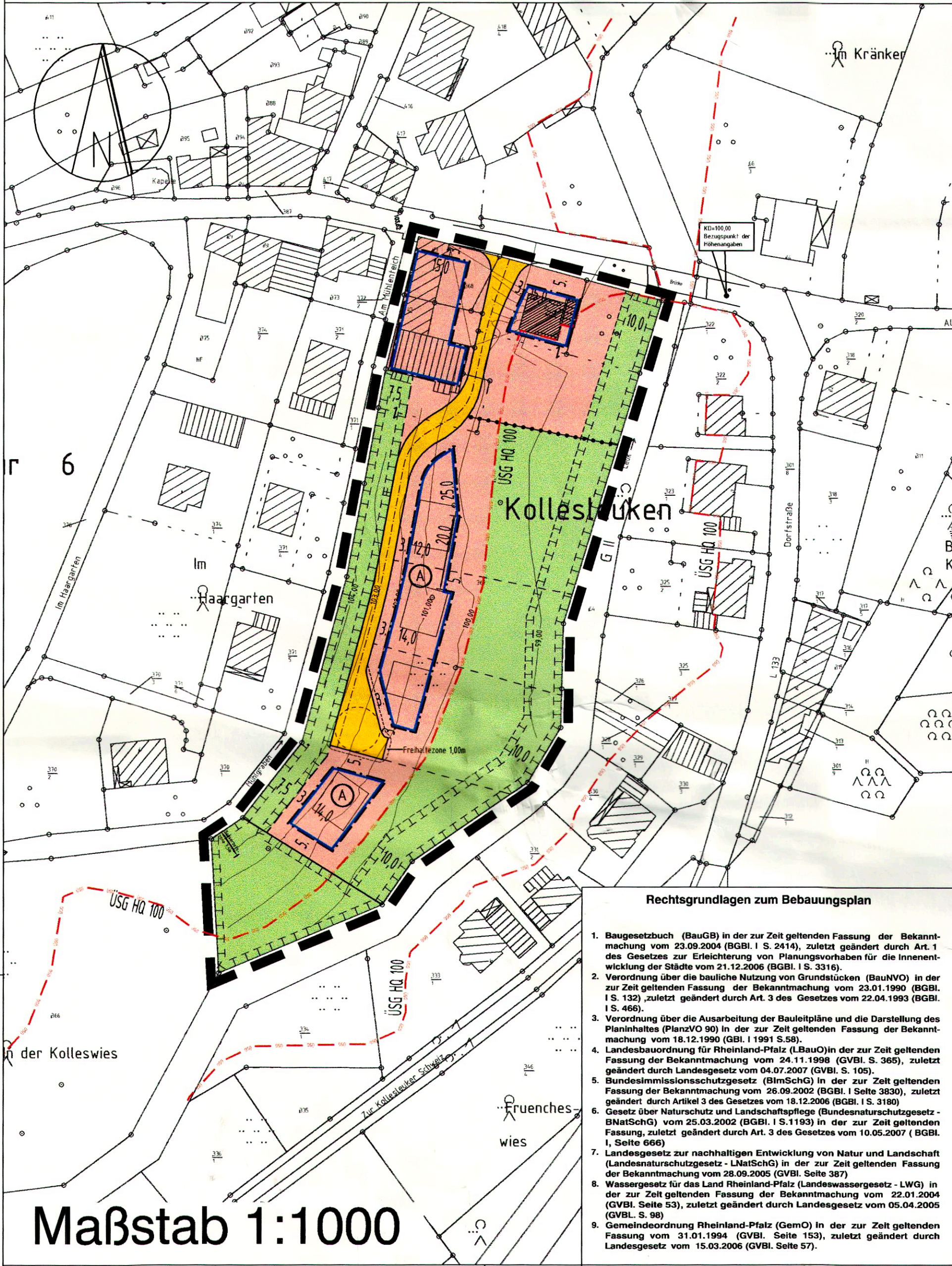


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREUDENBURG

ORTSTEIL KOLLESLEUKEN, Teilgebiet "Mühlenteich"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. PlanZV 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)

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
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Vorhandene Geländeoberfläche
Hochwasser: 100-jährige Grenze (HQ100)
Festgesetzte EG-Höhe (s. auch Textliche Festsetzungen)

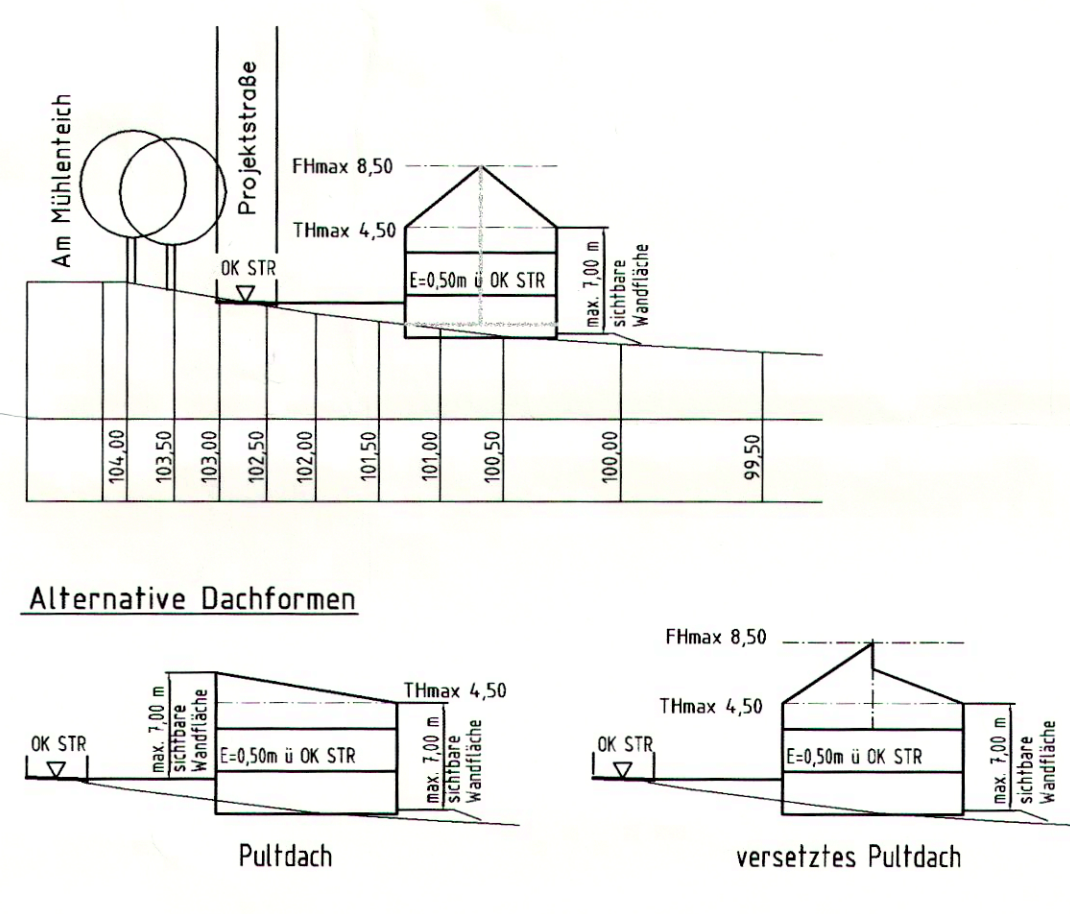
Bestandsangaben
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	ED
0,4	0,8

SCHEMASCHNITT M 1:500

Im Bereich A EG = mind. 0,30m / max. 0,50m ü OK STR



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 ARCHITEXT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24028 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGHART SCHNIGG, Dipl.-Ing.
LANDSCHAFTSPLANTEXT-BÜRO
MOSELSTRASSE 14
54404 RHEIN-LEH
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

Stand: Juni 2009 (Satzung)

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 3 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(12) BauGB)
 - Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch den Schemaschnitt in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
 - Die in dem Schemaschnitt dargestellten Trauf-, Firsthöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO als Maximalhöhen festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
 - Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelwänden, 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. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straße als Maßpunkt maßgeblich.
 - Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen, etc.) sowie Stellplätze und Garagen, Einfriedung, Ablagerungen oder Geländeerhöhungen u.ä. sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 unzulässig.
 - Freizeitzonen
 - Entlang der Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweischilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
 - Im Bereich der Wendeanlage sind die im Plan eingetragenen Freiflächen für Fahrzeugüberhang freizuhalten von Mauern, Hecken, Zäunen, etc.
 - Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.

- 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 18° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
Dachüberstand des Ortsganges max. 40 cm, der Traufe max. 70 cm.
Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerghäuser) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/2 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
Stützmauern sind gem. § 88(6) LBAuO bis zu einer Höhe von 2,0 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen möglich.
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)(2) BauGB und § 9(1)(25) BauGB
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wasserpermeable Decke, Schotterrasen u.ä.
 - Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens:
 - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zzgl.
 - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.In den dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang dem Mühlgraben der naturnahe Ufersaum mit Hochstauden und Gehölzsaumen zu erhalten und durch Sukzession fortzuentwickeln. Entlang der Leuk ist ein naturnaher Randstreifen durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nach Vorgaben der Aktion Blau zu entwickeln: Initialpflanzung mit Schwarzerle, Naturnahe Entwicklung durch Sukzession. In unregelmäßigen Abständen min. einmal im Jahr Mahd und Mahgut entfernen.
Ein Rückschnitt zur Gehölzpflege und im Sinne einer naturnahen Gewässerunterhaltung ist zulässig.
Die südlich zwischen Mühlgraben und Leuk liegende Flächenanteile ist extensiv als Dauergrünland zu unterhalten.
 - Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist außerhalb des HQ 100 zu erfassen und einer natürlichen Rückhaltung zuzuführen. Dazu sind flache Erdmulden oder Zisternen mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 50 Liter pro qm versiegelter Fläche einzubauen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig dem Leukbach zuzuführen. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
 - In den privaten Grünflächen sind Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen mit Ausnahme flacher, begrünter Versickerungsmulden unzulässig.

- D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen** gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB
- Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind den Erschließungsanlagen zugeordnet.
 - Textlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

Hinweise

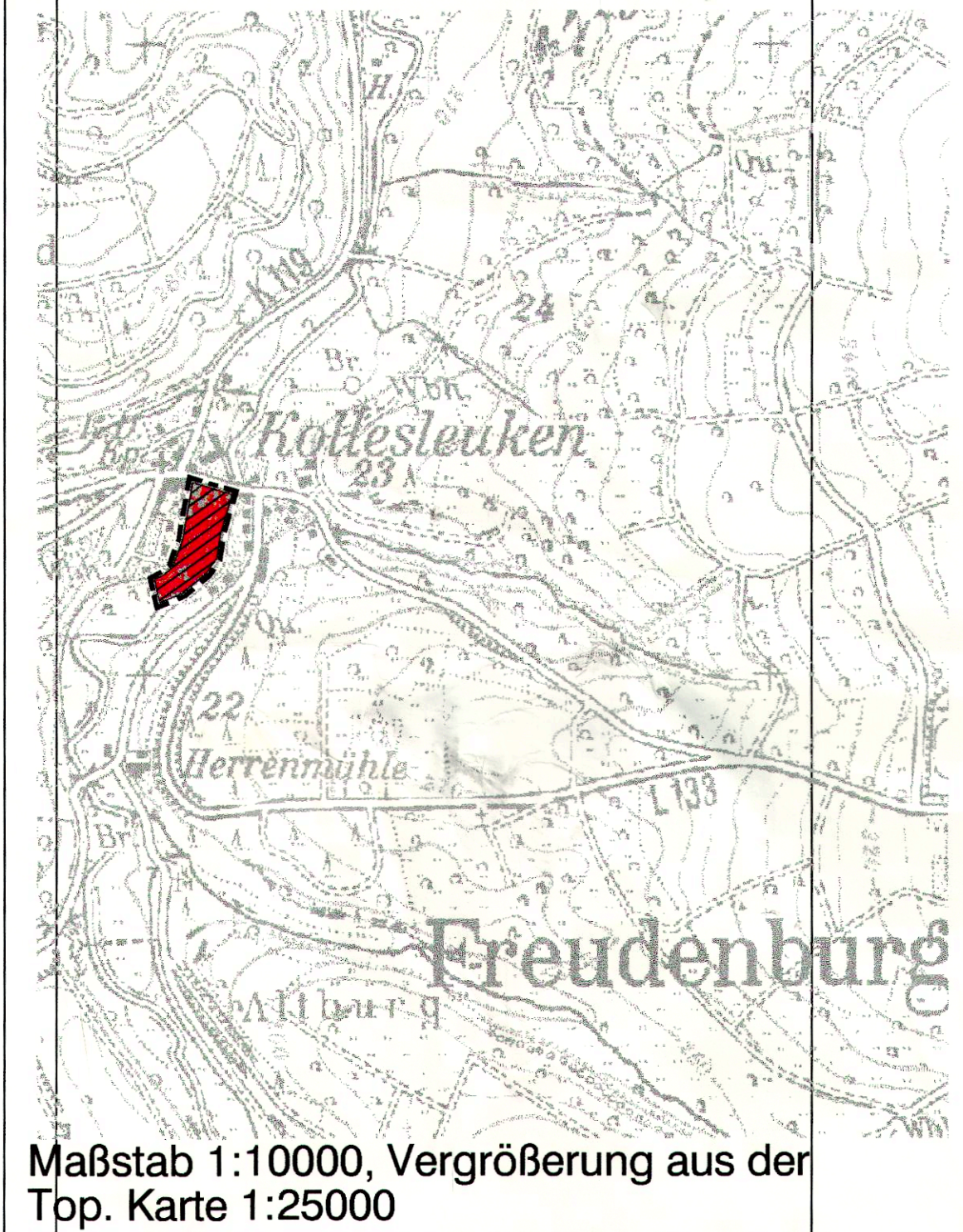
- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 463 (Kollesleuken / Freudenburg). Auflagen und Bedingungen aus der Rechtsverordnung vom 19.04.1989 sind bei Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten. Die Standortanforderungen an die Baustelle gemäß dem Arbeitsblatt „Wohnhausbauung in der Zone III von Wasserschutzgebieten“ Stand 09/2005 sind zu beachten.
- 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.
- Bezüglich der Anschließungsmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen werden – sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfallt – zur Kellerentwässerung Schmutzwasserhebeanlagen empfohlen.
- Das Gebiet ist nicht hochwasserfrei. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. mobile Anlagen zum Verschieben von Fenstern und Türen, Heizkollagen, Abwasser-schieber).
- Bergseitig sowie an den Giebelseiten angeordnete Fenster sind unterhalb der EG-Höhe unzulässig bzw. nur i.V.m. Kellerlichtschächten zulässig die bis OK EG-Höhe gegen drückendes Wasser abgedichtet sind.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Das DSHPTG § 17 ist bei Erdbeben zu beachten.
- Zur Müllentsorgung der Grundstücke im Plangebiet sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der nächsten Erschließungsstraße abzustellen sowie die Müllentsorgung im Gebiet nicht durch private Verträge mit dem Entsorgungsunternehmen sicher zu stellen ist.
- Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und wird im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag erläutert. Es handelt sich um Maßnahmen auf Gemarkung Kollesleuken, Flur 6, Flurstück 38 (Teilbereich).

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

- A) Bäume:**
- | | |
|------------------------|--------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn (i. Sorten) |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn (i. Sorten) |
| Aesculus hippocastanum | - Rosskastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Juglans regia | - Walnuß |
| Prunus avium | - Süßkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus, Pyrus, Malus | - Obsthochstämme |

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme STU 10/12cm, bei Obst auch STU 6/8cm



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Siehe Schreiben Vermessungs- und Katasteramt vom 30.03.2007, Az. 25611

Freudenburg, den 02.04.2008

Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 07.05.2009 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 08.05.2009

Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Freudenburg hat am 14.12.2006 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 18.06.2008

Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung

Az.: 13.10.02

GENEHMIGT

Freudenburg, den 18.06.2008

Im Auftrage

Ortsbürgermeister

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 ersichtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Freudenburg, den 07.05.2009

Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Freudenburg, den 24.09.2009

Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister Freudenburg hat am 14.11.2008 beschlossen, eine erneute Öffentl. Auslegung gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des B-Planes abgegeben werden dürfen und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

Die Auslegung erfolgte vom 20.04.2009 bis 06.05.2009. Hierauf wurde durch öffentl. Bekanntmachung am 08.04.2009 hingewiesen.

Freudenburg, den 30.9.2009

Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 30.9.2009 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Freudenburg, den 30.9.2009

Ortsbürgermeister

Gemarkung Freudenburg

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juli 2006, Vermessungs- und Katasteramt Trier

Freudenburg "Mühlenteich"