

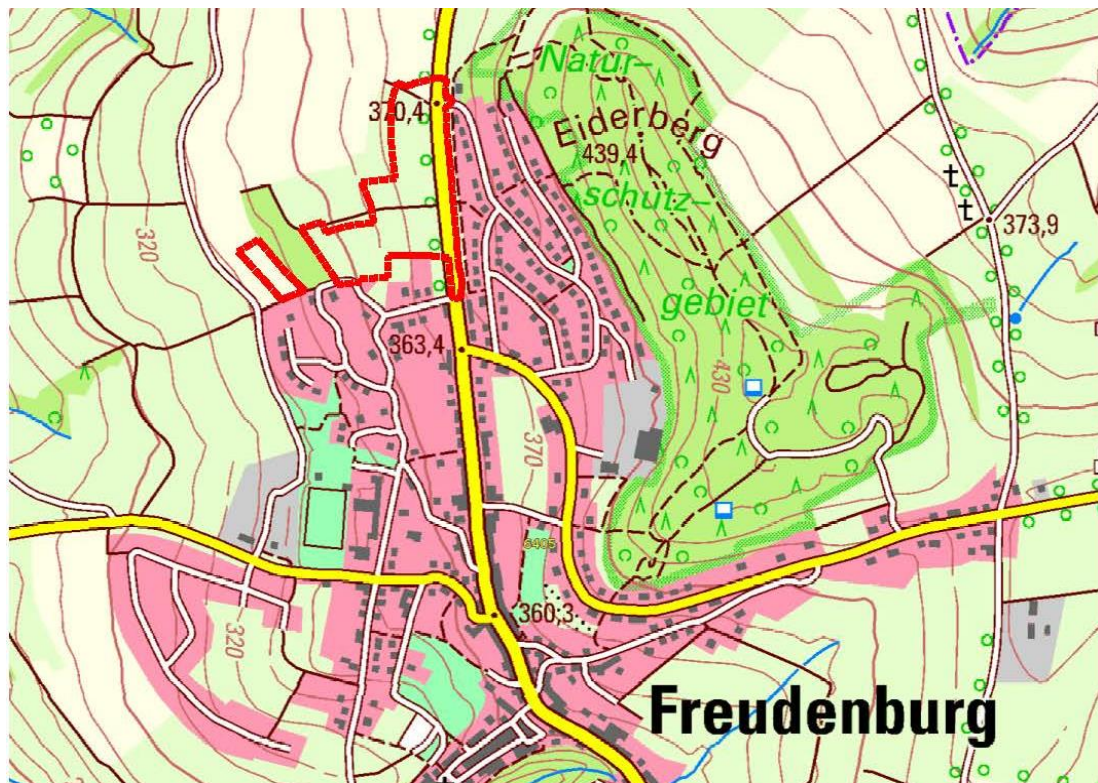
Ortsgemeinde Freudenburg

Bebauungsplan „Junkerskreuz“



Begründung

Entwurf zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Freudenburg
Perl im Dezember 2020

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptbüro
Im Gewerkepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902630

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 9
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Inhaber und
Beratender Ingenieur
Edgar Mohsman
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SIGe-Koordination

Ortsgemeinde Freudenburg

**Bebauungsplan
„Junkerskreuz“**

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	6
3. Bestandsbeschreibung	7
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	9
5. Verfahrensart.....	9
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	10
6.1 Flächennutzungsplanung.....	11
6.2. Bedarfsnachweis.....	11
6.3. Prüfung von Alternativen.....	12
7. Naturschutz	13
8. Städtebauliches Konzept	13
9. Planerische Grundsätze.....	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	18
9.5. Flächen für Nebenanlagen.....	19
9.7. Verkehrsflächen und Erschließung.....	19
9.8. Schallschutz.....	20
9.9. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	20
9.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
10. Entwässerung	22
11. Baugestalterische Festsetzungen	24
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	25
13. Hinweise und Empfehlungen	26

14. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit	29
15. Auswirkungen der Planung	29
16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit.....	32
17. Verzeichnisse	32
17.1 Abbildungen	32
17.2 Fotos	33

Anlagen:

- ACCON GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Junkerskreuz“ in der Ortsgemeinde Freudenburg, Bericht Nr.: ACB-0719-8782/02, Greifenberg, 11.07.2019.
- Paulus & Partner: Ortsgemeinde Freudenburg, Bebauungsplan „Junkerskreuz“, Grünordnungsbeitrag, Wadern, Dezember 2020 (Ergänzung).

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Freudenburg profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten auch im Wohnungsmarkt. Freudenburg ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger Freudenburgs als auch seitens potentieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Junkerskreuz“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper wird im nordwestlichen Bereich der Ortslage ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 4,8 ha groß, davon werden ca. 2,4 ha als Wohnbauflächen entwickelt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Freudenburg gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

Auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Planänderungen und Ergänzungen. Diese umfassen im Wesentlichen:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in südliche Richtung im Bereich der Landstraße L131; Ziel der Erweiterung ist die Anbindung des geplanten Fußweges aus dem Baugebiet an die bestehende Ortslage.
2. Die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 236 in der Flur 6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans; Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Retention von Niederschlagswasser.

Über diese Punkte hinaus erfolgten ergänzende Ausführungen sowie Hinweise von Behörden zu folgenden Punkten, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet
- Ausgleichsmaßnahmen Feuchtbiotop
- Denkmalpflege/ archäologische Untersuchungen
- Regelungen zu Garagen in Wohngebäuden
- Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren
- Regelungen zum Standort von Straßenleuchten
- Vorgaben von Pflanzabständen zu Leitungen
- Beachtung von Vorgaben im Kontext der Landstraße L131 (Oberflächenwasser, Bepflanzungsmaßnahmen, Abgrabungen).

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB erfolgten seitens der Behörden Hinweise auf weitere Sachverhalte und Untersuchungen, die jedoch in erster Linie Bezug auf die bauliche Umsetzung der Planung haben:

- Vorlage einer detaillierten Planung zur Verlegung des geschützten Seggenrieds,
- teilweiser Verzicht auf Ausweisung öffentlicher Grünflächen zugunsten der Landwirtschaft,
- Erläuterung des aktuellen Status des bestehenden Wasserschutzgebietes,
- Ergänzung von Ausführungen zur Bodensituation innerhalb des Planbereichs und zur Radonsituation.

Die Grundzüge der Planung werden dabei jedoch nicht berührt.

Die Hinweise bzw. Sachverhalte wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Freudenburg und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2: 180/3 (TF), 103, 1 (TF),

Flur 6: 222/6, 221/2, 233, 234, 232, 231 (TF), 225 (TF), 223/2, 223/4, 222/7, 220/2 (TF), 219/1 (TF), 185/12 (TF), 236 (TF)

Flur 12: 240/2 (TF), 240/3, 240/6, 240/23 (TF), 203, 202, 201, 200, 199, 198, 65 (TF), 197, 196 (TF = Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,8 ha überplant.

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch eine neu geschaffenen Parzellengrenze in etwa endend auf Höhe der letzten Bebauung der Ortslage (östlich der L 131),
- Osten: durch östliche Grenze des Straßenraums der L 131
- Süden: durch die Bebauung der Saarstraße,
- Westen: durch eine neu geschaffene Parzellengrenze zur offenen Flur.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Junkerskreuz" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Junkerskreuz“ befindet sich nordwestlich der bestehenden Ortslage von Freudenburg.

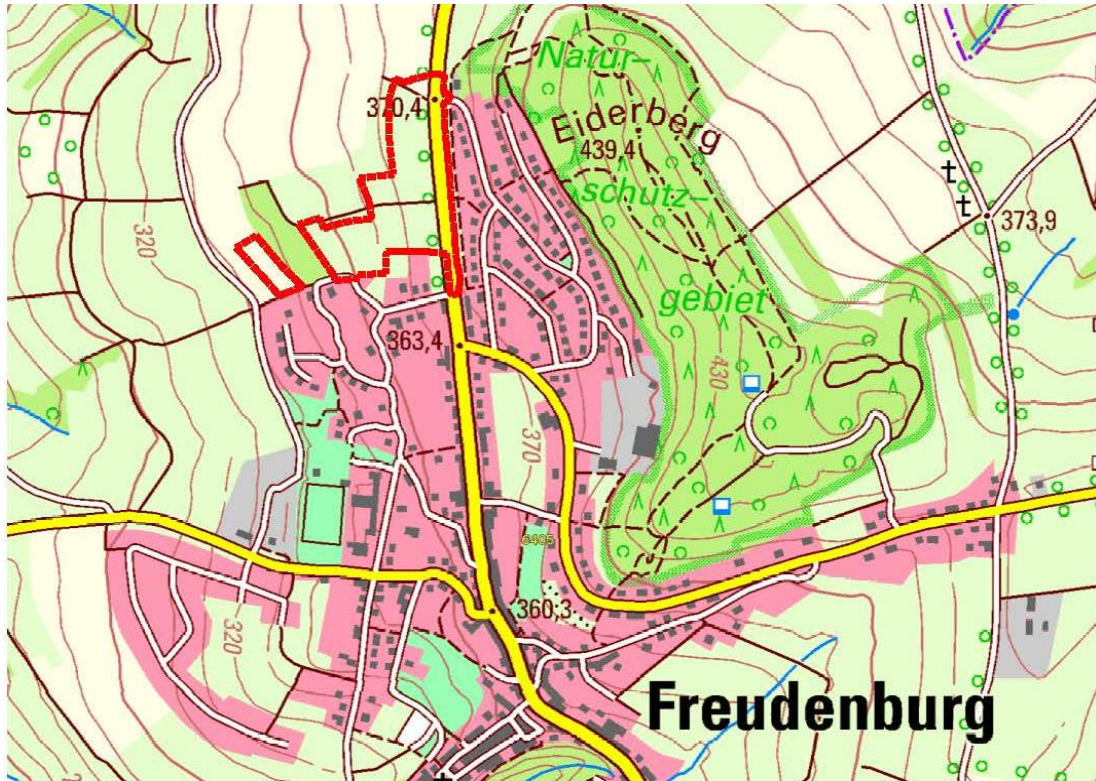


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt sich der Planbereich nördlich an die Bebauung der „Saarstraße“ und des Baugebietes „Steffesbunget“ an, östlich befindet sich das Neubaugebiet „Am Eiderberg/ Saarburger Straße/ Trierer Straße“.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes „Junkerskreuz“ an das überörtliche Netz erfolgt durch Anbindung an die L 131, „König-Johann-Straße“; über diese Straße sowie die „Saarstraße“, die Straße „Potzengärten“ und den „Waizelsweg“ erfolgt die Anbindung an das Ortsnetz. Über die beiden letztgenannten Straße ist auch die Grundschule Freudenburg in der Straße „Im Rietz“ fußläufig zu erreichen.

Die Topographie des Planbereichs ist in westliche Richtung fallen; das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 10%.

Aktuell wird der Planbereich im Wesentlichen von Grünland eingenommen. Dabei unterliegt allerdings nur noch die nördliche Hälfte des Plangebiets einer regelmäßigen Nutzung. Hier sind mäßig artenreiche Fettwiesen verbreitet. Der südliche Teil des Plangebiets wird von unterschiedlichen Bracheaspekten geprägt. Neben gräserdominierten, gehölzfreien Beständen finden sich hier noch unterschiedlich stark verbuschte Brachen, die teilweise aus Streuobstbeständen hervorgegangen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein rund 250 m² großes Grasseggenried.

Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (siehe Anlage „Grünordnungsbeitrag“).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer.

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden. Lediglich der Baukörper der „König-Johann-Straße“ ist straßenbautechnisch bedingt aufgeschüttet; **zur Bodensituation (Rutschanfälligkeit) siehe auch Punkt 13 Hinweise und Empfehlungen.**



Foto 1: Blick ins Plangebiet von der „König-Johann-Straße“, Blick in südliche Richtung, Aufnahme: Paulus & Partner.



Foto 2: Blick ins Plangebiet von der „König-Johann-Straße“, Blick in nördliche Richtung, Aufnahme: Paulus & Partner.

Südlich und östlich wird der Planbereich von bestehenden Bebauungsstrukturen umfasst, in denen die Wohnnutzung vorherrscht. Bei der Bebauung handelt es sich in der Regel um eine ein- bis zweischossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Gewerbliche, emissionsrelevante Nutzungen sind nicht vorhanden.

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 der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten. Für die derzeit abgelaufene Rechtsverordnung wurde durch die Verbandsgemeinde eine Neufestsetzung beauftragt.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Freudenburg liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehört zum Verantwortungsraum der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Ortsgemeinde verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Baugebietes „Junkerskreuz“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Junkerskreuz“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt. Die Ortsgemeinde Freudenburg trägt somit ihrer besonderen Funktion „Wohnen“, die sie durch die Regionalplanung zugeteilt bekommen hat, Rechnung.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Junkerskreuz“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Junkerskreuz“ erfüllt diese Voraussetzungen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,8 ha. Davon werden $817\text{m}^2 + 3.645\text{m}^2 + 4.524\text{m}^2 + 8.652\text{m}^2 + 6.591\text{m}^2 = 24.229\text{m}^2$ als Wohnbaufläche entwickelt. Die anrechenbare Grundfläche beläuft sich bei einer GRZ von 0,4 entsprechend auf $24.229\text{m}^2 \times 0,4 = 9.691\text{m}^2 < 10.000\text{m}^2$ (siehe BauGB § 13b).

Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Junkerskreuz“ gemäß § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Freudenburg weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Freudenburg zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Freudenburg entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Freudenburg aus dem Jahre 2003 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Junkerskreuz“ die Festsetzung Ew (Entwicklungsbereich Wohnen) getroffen, jedoch sind keine Wohnbauflächen explizit ausgewiesen.

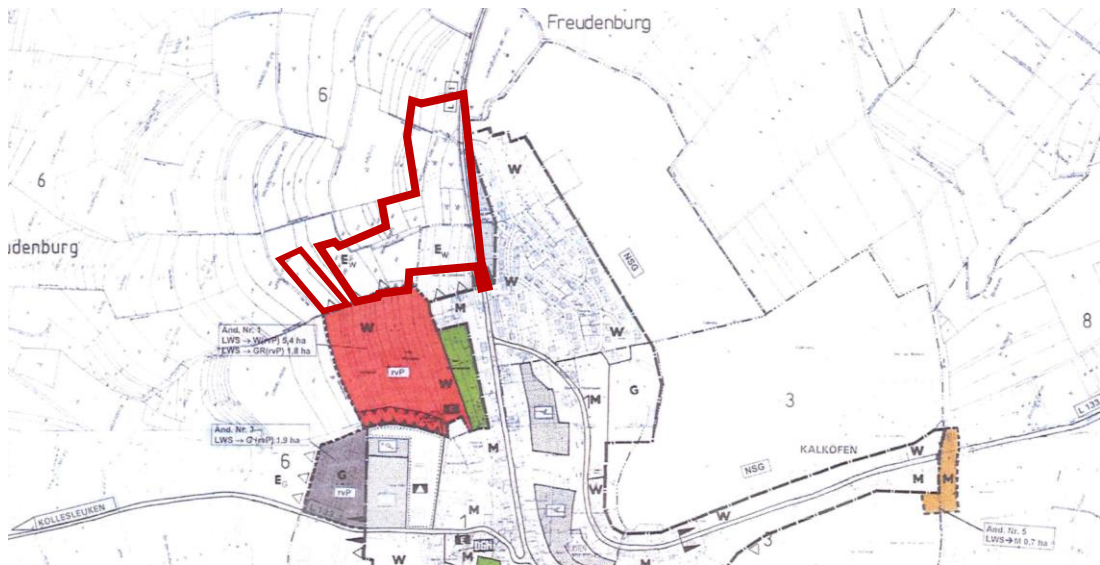


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Freudenburg mit Darstellung des Geltungsbereichs „Junkerskreuz“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Da der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird, findet § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 hier Anwendung; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbare Grundstücken benötigt. In Freudenburg gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (ca. 2,4 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

6.3. Prüfung von Alternativen

Im Jahr 2018 wurde für den gesamten Bereich der Gemeinde Freudenburg ein Wohnbauflächenkonzept erstellt. Dabei wurden sechs grundsätzlich mögliche Entwicklungsbereiche untersucht (siehe Abbildung 4). Es handelt sich dabei um die Bereiche:

- Wiesen – Süd,
- Wiesen - Nord
- Junkerskreuz,
- Kondelborn
- Dorfwiese
- Am Eiderberg

In einem ersten Schritt wurden untersucht:

- Landschaftsbild,
- Geländestruktur,
- Zersiedlung
- Städtebau
- Auswirkungen auf bestehende Siedlungsteile
- Externe Einwirkfaktoren

In einem zweiten Schritt wurden untersucht:

- Natur- und Artenschutz
- Externe Einwirkfaktoren und Restriktionen
- Wirtschaftlichkeit



Abbildung 4: Mögliche Entwicklungsbereiche zur Entwicklung von Wohnbauflächen (orange) in Freudenburg, o.M. (Quelle: Paulus & Partner).

Als Ergebnis der Studie wurde festgestellt, dass die Bereiche „Junkerskreuz“ und „Dorf wiese“ für eine Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet sind; weitere

Bereiche scheiden maßgeblich auf Grund naturschutzrechtlicher und erschließungstechnischer Sachverhalte aus. Die Entwicklung des Bereichs Dorfweise wurde zwischenzeitlich aus Gründen des Naturschutzes aufgegeben; entsprechend besteht für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Freudenburg keine Alternative zur Entwicklung des Bereichs „Junkerskreuz“.

7. Naturschutz

Der Bebauungsplan liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23 - 29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Fläche des landesweiten Biotopkatasters (BT-6405-0093-2011). Hierbei handelt es sich um ein Grasseggenried, das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Zur Beurteilung des Eingriffs wurden das Biotop und ein daran angrenzender 100 m Korridor genauer untersucht. Das Vorkommen eines Grasseggenrieds wurde bestätigt. Lediglich hinsichtlich der Lage und der Flächenausdehnung ergaben sich Veränderungen.

Für die Überplanung des Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Die grundlegende Voraussetzung für eine solche Ausnahmegenehmigung ist ein funktionaler Ausgleich des Biotops, wozu eine 500m² große Fläche als Schmal-Seggenried entwickelt (siehe Grünordnungsbeitrag) und im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung auf der vorgenannten Teilfläche wurden keine Lebensraumtypen i. S. d. Anhangs I der FFH-Richtlinie oder weitere gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG festgestellt. Hinweise auf Vorkommen im restlichen Plangebiet liegen nicht vor.

8. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Junkerskreuz“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit maßgeblicher Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Freudenburg.

Es werden ca. 41 Baugrundstücke geschaffen, was ca. 82 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrserschließung schließt sich an die bestehenden Erschließungsstrukturen Freudenburgs an, d.h. der Planbereich wird verkehrlich über die „König-Johann-Straße“ an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Dazu erfolgt der Bau einer Linksabbiegespur aus Richtung Ortsmitte kommend. Weiterhin erfolgt die Herstellung einer Anbindung an den „Waizelsweg“ und die Straße „Potzemergarten“.

Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B und C. Eine gesonderte fußläufige Anbindung des Baugebietes an die Ortslage erfolgt über einen Fußweg von der Planstraße A zur „König-Johann-Straße“.

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken und die Anlage von Grünflächen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die oben stehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes vorgegebenen und geprägten Gebietscharakter.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig.

Es entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zur den Gebäudehöhen wird eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

9.2.4 Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH) getroffen:

- Geneigte Dächer: Zulässig ist eine maximale Traufhöhe (THmax.) von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe (FHmax.) von 9,5 m:

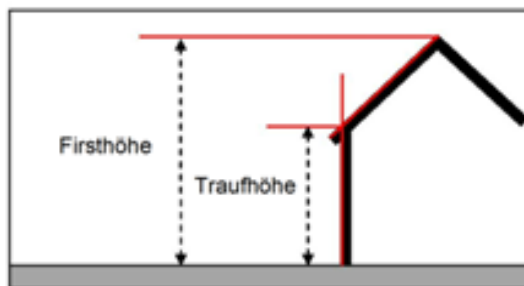


Abbildung 5: Darstellung der Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern.

- Flachdächer: Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) von 7,5 m:

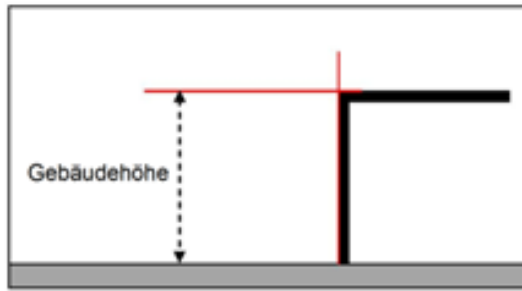


Abbildung 6: Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe bei Flachdächern.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken bestehen zwei dieser Punkte (grün/blau). Hier ist Bezugspunkt der höher gelegene Punkt (blau).

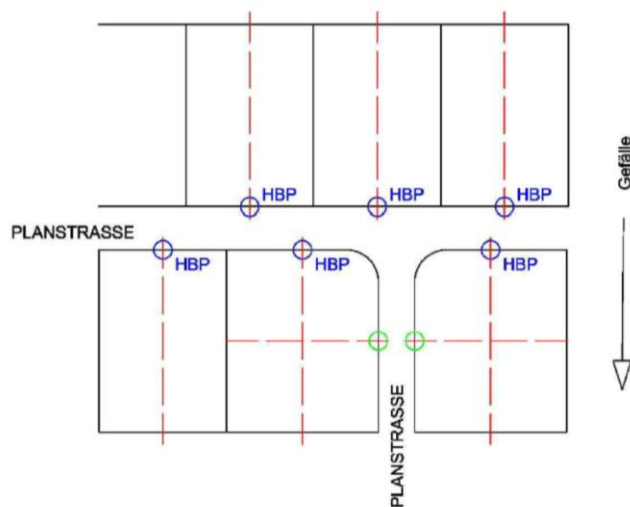


Abbildung 7: Darstellung der Ermittlung des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen.

Begründung:

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante, als Gebäudehöhe bei Flachdächern die oberste Gebäudekante (siehe Abbildungen 5 und 6).

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter und der Baustruktur des angrenzenden

Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Freudenburg und dienen somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in diesem Gebiet trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen und Nachfragen Rechnung.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Mehrstöckige, überdimensionale Mehrfamilienhäuser, die mitunter nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung entsprechen, werden vermieden.

Zudem wird durch die Regulierung der Wohnungszahl das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

9.5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

9.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 8 Abs. 9 LBauO. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen in Wohngebäuden ist ein Stauraum von 3,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten unter der Voraussetzung, dass eine funktionsgesteuerte Garagentoröffnung installiert ist. Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.

Begründung:

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, stellt sicher, dass Parken nur im Kontext einer Wohnbebauung erfolgt und keine „reinen“ Parkflächen angelegt werden.

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen wird gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen (3m-Abstandsbereich zur Straße) von Garagenbauten freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

9.7. Verkehrsflächen und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes werden folgende Verkehrsflächen angelegt:

- Planstraße A, B und C
- Fußweg von der Planstraße A zur L131

Die Lage der Planstraßen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Begründung:

Die gewählte Erschließungsstruktur schließt an bestehende Wegestrukturen an („König-Johann-Straße“, „Potzemgärten“ und den „Waizelsweg“) und bindet das Plangebiet sinnvoll an die Ortslage von Freudenburg an.

Um eine zukünftige Gebietsentwicklung in nordwestliche Richtung zu ermöglichen, werden bei den ausgewiesenen Planstraßen deren mögliche Fortführungen planungsrechtlich definiert.

9.8. Schallschutz

Auf den Planbereich wirkt der Verkehrslärm der östlich gelegenen Landstraße L131 ein.

Für den Planbereich wurde von der ACCON GmbH die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Junkerskreuz" erstellt (Nr. ACB-0719-8782/02, 11.07.2019, siehe Anlage).

Entsprechend ist zum Schutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilen des Geltungsbereichs zu beachten:

- a. Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Möglichkeit an der geräuschabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder die schutzbedürftigen Räume sind über ein Fenster auf der geräuschabgewandten Gebäudeseite zu belüften.
- b. Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab einen nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen sofern keine Grundrissorientierung möglich ist, oder der Schlafrum durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ dazu, können auch Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung ausgeführt werden, ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- c. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2002) für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A)), während dem Tagzeitraum eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung mit Darstellung der geplanten Maßnahmen vorzulegen.

9.9. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden extern Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

9.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB i.V.m. § 200a BauGB festgesetzt und den Eingriffen im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §§ 135a-c BauGB zugeordnet. Nachfolgend sind die einzelnen Flächen und Maßnahmen aufgezählt:

1. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen).
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. Zum Ausgleich des überplanten gesetzlich geschützten Biotops wird eine Fläche von 500 m² Größe dem geplanten Rückhaltebecken vorgeschaltet und als Schlankseggen-Ried entwickelt. Die Fläche ist so zu profilieren, dass ein maximaler Einstau von 5 cm (gemessen von der Oberkante der Vegetationsschicht) nicht überschritten wird. Der Muldenaufbau erfolgt zweistufig. Über einer dem Einstau dienenden 30 cm dicken Lehmschicht folgen 20 cm Mutterboden. Die Fläche ist zu 40 % mit *Carex acuta* (Schlank-Segge, 5 St./m²), zu 20 % mit *Carex acutiformis* (Sumpf-Segge, 5 St./m²), zu 20 % mit *Carex disticha* (Zweizeilige Segge, 8 St./m²) und zu 20 % mit *Carex hirta* (Behaarte Segge, 7 St./m²) zu bepflanzen. Die Fläche ist nach der Bepflanzung mit einer 5 cm dicken Schicht aus Strohhäckseln abzudecken. 2 Jahre nach der Bepflanzung ist die Fläche zum ersten Mal (frühestens Anfang August) zu mähen. In der Folge ist eine jährliche Pflegemahd ab August vorzusehen. Bei der Mahd ist auf den Einsatz von schwerem Gerät zu verzichten. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs zum Teil kompensiert.

Die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

Zum Ausgleich des überplanten gesetzlich geschützten Biotops wird dem geplanten Rückhaltebecken eine Fläche vorgeschaltet und als Schlankseggen-Ried entwickelt. Die Maßnahme dient als Ersatz für das überplante Grassegenried.

10. Entwässerung

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird in Trennsystem entwässert.

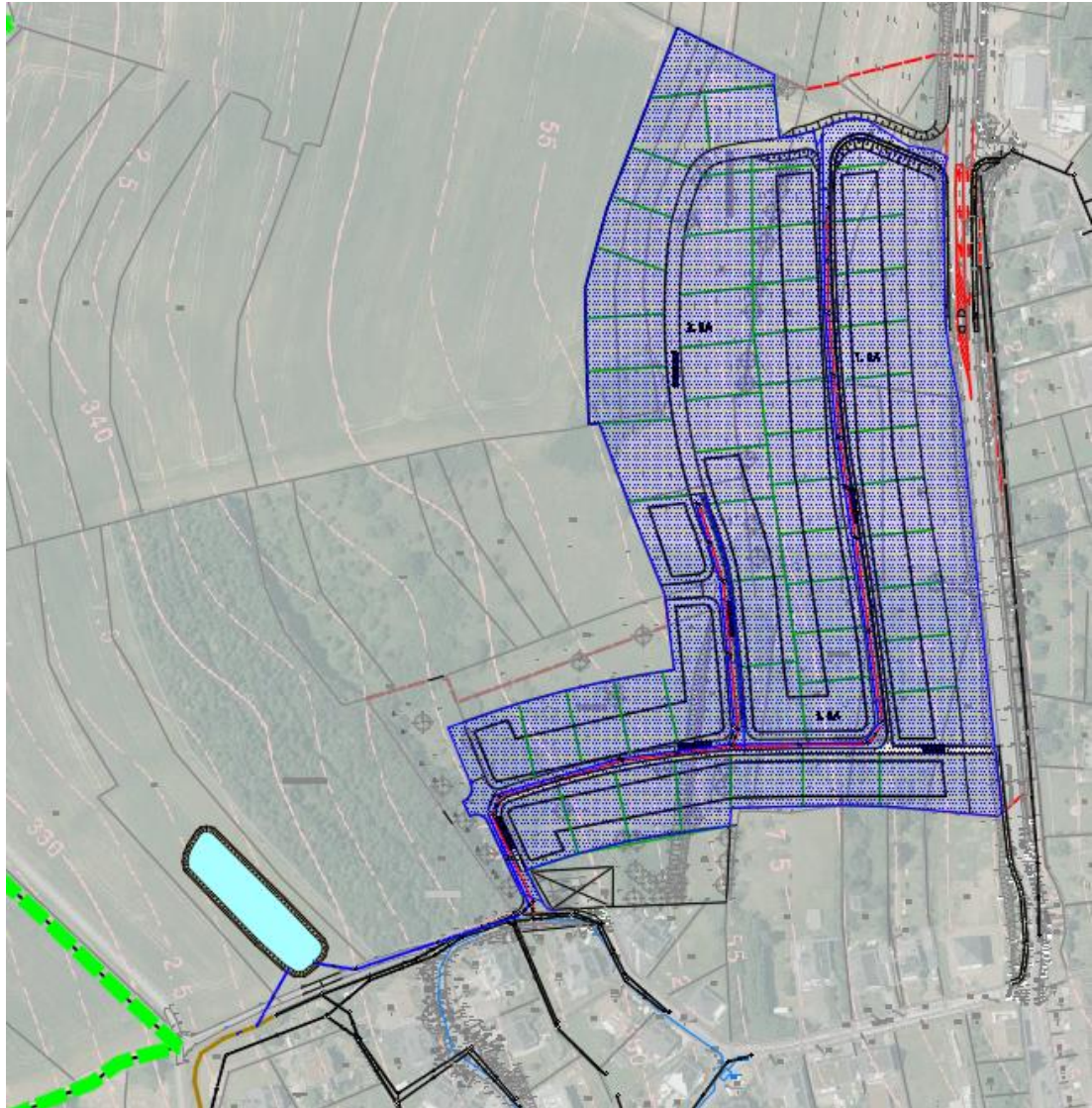


Abbildung 8: Übersicht der Entwässerungskonzeption „BG Junkerskreuz“, o.M. (Quelle: Paulus & Partner)

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Erschließungsgebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung innerhalb der Straße „Potzemergarten“ des Baugebietes Steffensbungert. Dabei wird ein neuer Zwischenschacht innerhalb der Haltung 1310272004 geschaffen.

Niederschlagswasser

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein separater Regenwasserkanal geplant. Im Gegensatz zur Schmutzwasserableitung wird für das Oberflächenwasser ein Retentionsraum geschaffen, in dem die Wassermengen

zunächst zurückgehalten werden. Die Drosselwassermenge des neuen Regenrückhaltebeckens (RRB) „Junkerskreuz“ entspricht dem natürlichen Abfluss des neu zu erschlossenen Gebietes. Der Drosselabfluss wird über offene Gräben und Durchlässe dem bestehenden RRB „Steffensbungert“ und anschließend dem RRB „Liefgrätchen“ zugeführt, bis letztendlich die Einleitung in den Freudenburger Bach erfolgt. Durch Anlegung des Retentionsraumes wird ein unkontrolliertes Abfließen der Oberflächenwassermengen in den Bereich der WSZ II und WSZ I „Kolleleuken – Freudenburg Nr. 463“ verhindert.

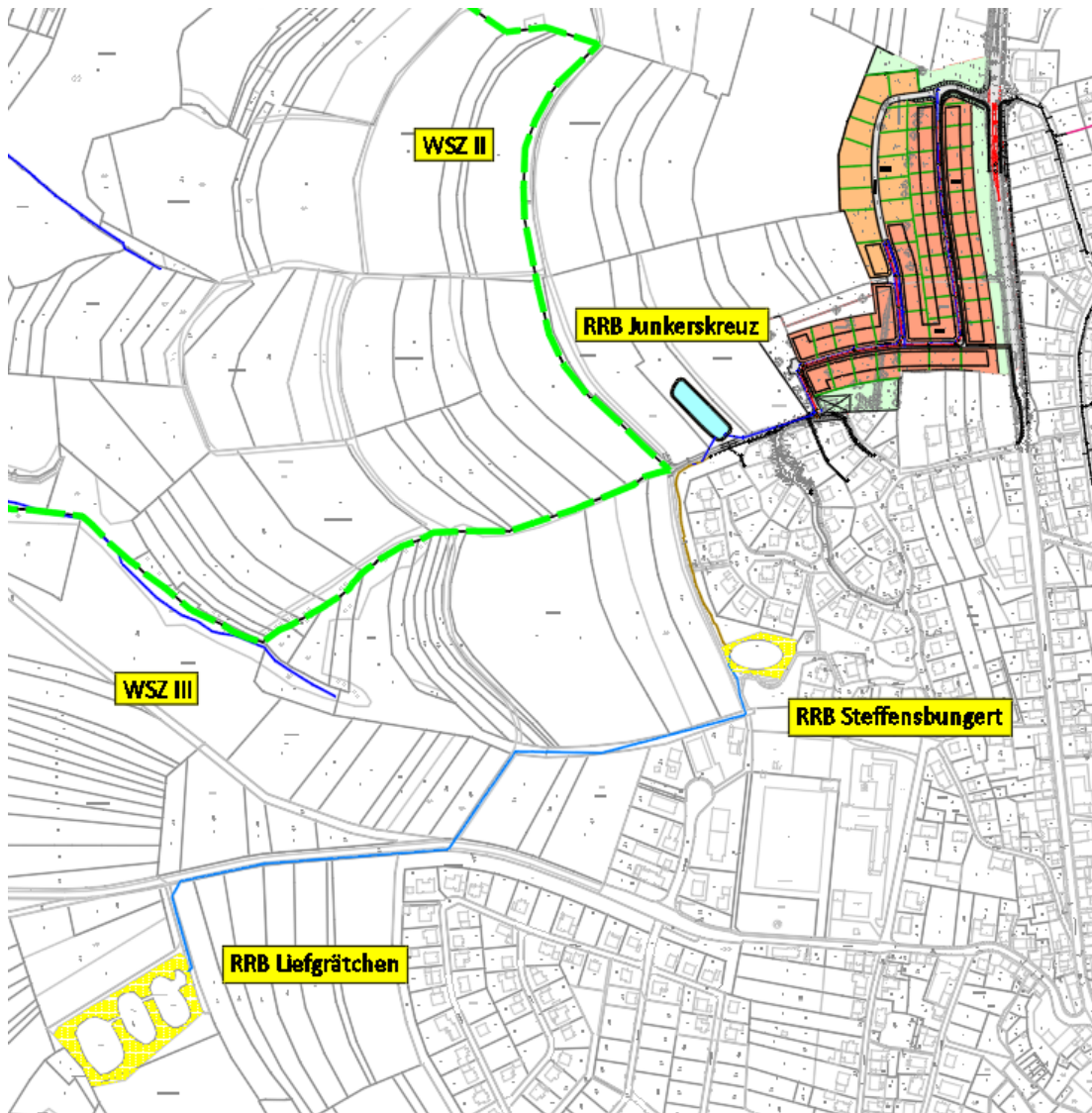


Abbildung 9: Übersicht des Fließschemas der RRB „Junkerskreuz“, „Steffensbungert“ und „Liefgrätchen“, o.M. (Quelle: Paulus & Partner)

Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Einleitung des Drosselabflusses in die RRB „Steffensbungert“ bzw. „Liefgrätchen“ ist eine Erlaubnisänderung und wasserrechtliche Genehmigung sowie ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie bei der SGD Nord einzuholen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Trennsystems für den Planbereich „Junkerskreuz“ wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Freudenburg vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

Dächer:

- Dachformen
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.
- 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 Trauflänge je Gebäudeseite betragen.
- Die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010 bis 7020 (Grautöne) und RAL 2001 bis 3013 (Rottöne)) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

Fassaden:

- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Baugrundstücken wird nachstehende Festsetzung getroffen:

- Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die regionalen Neubaugebiete sind in der Regel durch einen offenen Charakter des Straßenraums gekennzeichnet. Diesem stehen überdimensionierte Einfriedung entgegen. Zur Wahrung des offenen Straßenraumcharakters wird entsprechend folgende Festsetzung getroffen:

- Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m; ansonsten sind Einfriedungen zulässig gem. den Regelungen der LBauO.

Zur baulichen Umsetzung von Erschließungsanlagen besteht bautechnisch begründet oftmals die Notwendigkeit, dass grenzüberschreitend Flächen in Anspruch genommen werden müssen (z.B. für Rückenstützen, Böschungen o.Ä.); zur Sicherung der Herstellung von Erschließungsanlagen wird entsprechend folgende Festsetzung getroffen:

- Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Grundstücksstreifen von jeweils 0,50 m bereit zu stellen. Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,50 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Leuchtenstandorte:

Zur Erzielung des geforderten seitlichen Sicherheitsraums für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf Privateigentum bzw. vor Anwesen errichtet werden; eine entsprechende Duldung seitens des Grundstückseigentümers hat zu erfolgen.

Zusammenfassung:

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext (bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung) wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Ortskern anfügt.

12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer

gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete,
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete,
- Naturdenkmale i. S. d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Überschwemmungsgebiete,
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche,
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Für diese Sachverhalte erfolgen entsprechend keine nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

Bauverbotszone

Der Bebauungsplan befindet sich in räumlicher Nähe zur Landstraße L131. Im östlichen Quartierbereich ist entsprechend nachrichtlich dargestellt die Bauverbotszone (20m-Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße) für Hochbauten gem. § 22 LStrG (Landesstraßengesetz). Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über einen Abstand von größer 20 m zum westlichen Fahrbahnrand der Landstraße, so dass sich diesbezüglich keine Konflikte eröffnen. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes ist eine Verlagerung der OD-Grenze in nördliche Richtung vorgesehen, so dass der Planbereich nicht mehr in den Wirkbereich der L131 fällt.

13. Hinweise und Empfehlungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. **Nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau treten im gesamten Planungsgebiet die Schichten des Unteren und Mittleren Muschelkalk zutage, die zumindest teilweise für ihre Rutschanfälligkeit bekannt sind. Insgesamt ist der Baugrund als ungünstig zu bezeichnen. Infolge des hohen Tongehalts neigen die Lockergesteine bei Wassergehaltsänderungen zum Schrumpfen bzw. Quellen. Bei starker Durchnässung können auch geringen Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Falls im Untergrund Gips- oder Anhydritlagen vorhanden sind, können diese bei Wasserkontakt durch Auslaugung zu Problemen führen. Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird eine vorlaufende Erstellung eines**

Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Unter dem Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird um Zusendung des Baugrundgutachtens gebeten.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.)

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal **erhöhtes bis hohes hohes** Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Grundwasserschutz

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 der Bauausführung und Erschließung sowie bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beachten.

Zu beachten ist dabei weiterhin:

- Der Bau von Erdwärmesonden- und kollektoranlagen ist in den WSG-Zonen I, II und III grundsätzlich nicht zulässig.
- Die Errichtung von Anlagen der Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen verboten.

Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV) in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

Einleitung von Niederschlagswasser

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Freudenburger Bach handelt es sich um einen erlaubnispflichtigen Einleitungstatbestand; eine Erlaubnis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung (Entwässerung) einzuholen.

Denkmalpflege

Im Umfeld des Planbereichs gibt es Hinweise auf Funde und Befunde gem. § 16 DSchG RLP. Auf Grund dessen und der greifbaren Siedlungskontinuität stuft die GDKE (Geraldirektion kulturelles Erbe) das hier betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) des Gebietes wird angeraten. Untersucht werden müssen nur die als allgemeines Wohngebiet bzw. Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen (ohne Bestand L 131). Prospektionen sind vom Veranlasser/ Bauherren zu finanzieren und von einem qualifizierten Dienstleister durchzuführen (unter Beteiligung der GDKE). Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden § 21 (3) DSchG RLP. Auf die

grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen.

Pflanzabstände zu Leitungen

Bei Anpflanzungen sind die Abstände zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" einzuhalten.

Landstraße L 131

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 131 sind mit dem LBM abzustimmen (Freihaltung von Sichtdreiecken und Sicherheitsräumen gem. RAL).

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden.

14. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,8 ha. Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 2,4 als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 9.691 m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO. Die neuen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) umfassen ca. 4.100 m²; die im Planbereich gelegene L 131 umfasst ca. 2.400 m². Die verbleibenden Flächen werden als Grünfläche festgesetzt. Das bestehende Flächengefüge ist teilweise bereits anthropogen geprägt.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Junkerskreuz“ entwickelt sich nordwestlich des gewachsenen Ortskerns von Freudenburg und umfasst ca. 41 Baugrundstücke. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Ortslage, an die „König-Ludwig-Straße“, die Straße „Potzemgärten“ und den „Waizelsweg“. Die Infrastrukturen des Ortes wie z.B. Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend die Schaffung einer funktional (Wohnen) und städtebaulich-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen zudem in Umfang und Dimensionierung dem weitläufigen Quartierbereich wie auch dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung und können als ortstypisch bezeichnet werden.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Freudenburg nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechen sowohl zur Eigenentwicklung des Ortes als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes mit ca. 100-120 Einwohner beziffert werden; in Bezug zur Gesamteinwohnerzahl von Freudenburg mit ca. 1.800 Einwohnern (31.12.2018) werden hier also ca. 6-7 % der Gesamteinwohnerzahl wohnen. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Junkerskreuz“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich einfügt.

D.h. zusammenfassend, unter städtebaulichen Aspekten fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Quartierbereichs ein. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage erfolgt über die bestehende König-Johann-Straße (Linkabbiegespur) und die Saarstraße/ Waizelsweg/ Potzernerweg.

Dimensionierung und Fahrradien im Planbereich sind so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Auf Grund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, den Abschnittlängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können auf Grund des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich betrachtet werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

Einwirkung von Verkehrslärm auf den Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der Landstraße L 131. Diese verläuft im Abstand von ca. 20 m östlich des geplanten Baugebiets. Für den Planbereich wurde durch die ACCON GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für Teilbereiche des Baugebietes werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachters Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen. Unter Beachtung dieser Festsetzungen ist sichergestellt, dass der angestrebte Gebietscharakter und die damit verbundenen Erwartungen gewahrt bleiben.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die geplante Wohnbebauung wird sich auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks Saar-Hunsrück nicht auswirken, da das Plangebiet in einem infrastrukturtechnisch beeinträchtigten Bereich liegt und keine landschaftsästhetisch besonders wertgebenden Bestandteile überplant werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Grasseggenried, ein Biototyp, der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Die betroffene Pflanzengesellschaft hat sich aufgrund von besonderen edaphischen Verhältnissen (Bodenfeuchte, Nährstoffverfügbarkeit) in Verbindung mit einer extensiven Nutzung entwickeln können. Für die Überplanung des Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Die grundlegende Voraussetzung für eine solche Ausnahmegenehmigung ist ein funktionaler Ausgleich des Biotops, wozu eine 500 m² große Fläche als Schmal-Seggenried entwickelt (siehe Grünordnungsbeitrag) und im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Auf Grund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich an einem Westhang, nördlich der Ortslage von Freudenburg. Östlich schließt sich hangaufwärts eine bestehende Bebauung an. Auf

Grund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Junkerskreuz“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit

Die für die Bereichsentwicklung benötigten Grundstücke befinden sich in der Verfügbarkeit der Ortsgemeinde Freudenburg. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

17. Verzeichnisse

17.1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Junkerskreuz" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Freudenburg mit Darstellung des Geltungsbereichs „Junkerskreuz“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Abbildung 4: Mögliche Entwicklungsbereiche zur Entwicklung von Wohnbauflächen (orange) in Freudenburg, o.M. (Quelle: Paulus & Partner).

Abbildung 5: Darstellung der Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern.

Abbildung 6: Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe bei Flachdächern.

Abbildung 7: Darstellung der Ermittlung des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen.

Abbildung 8: Übersicht der Entwässerungskonzeption „BG Junkerskreuz“, o.M. (Quelle: Paulus & Partner)

Abbildung 9: Übersicht des Fließschemas der RRB „Junkerskreuz“, „Steffensbungert“ und „Liefgrätchen“, o.M. (Quelle: Paulus & Partner)

17.2 Fotos

Foto 1: Blick ins Plangebiet von der „König-Johann-Straße, Blick in südliche Richtung, Aufnahme: Paulus & Partner.

Foto 2: Blick ins Plangebiet von der „König-Johann-Straße, Blick in nördliche Richtung, Aufnahme: Paulus & Partner.

Anlagen:

- ACCON GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Junkerskreuz“ in der Ortsgemeinde Freudenburg, Bericht Nr.: ACB-0719-8782/02, Greifenberg, 11.07.2019.
- Paulus & Partner: Ortsgemeinde Freudenburg, Bebauungsplan „Junkerskreuz“, Grünordnungsbeitrag, Wadern, Dezember 2020 (Ergänzung).