TEIL A - PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan "Junkerskreuz" in der Ortsgemeinde Freudenburg

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl	0,4	
GFZ - Geschossflächenzahl	0,8	
II - Zahl der Vollgeschosse	II	
THmax (max. Traufhöhe)	7,0 m	(geneigte Dächer)
FHmax (max. Firsthöhe)	9,5 m	(geneigte Dächer)
GHmax (max. Gebäudehöhe)	7,5 m	(Flachdächer)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o Offene Bauweise

E+D Einzelhaus- / Doppelhausbebauung

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Gehweg

5. Grünflächen

p/ö private / öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

137/4 Flurstücksnummer

Parzellierungsvorschlag

Bauverbotszone (§ 22 LStrG)

TEIL-B TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

I.Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 Traufhöhe (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern.

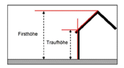
2.2 Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

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

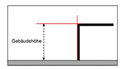
2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 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.



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



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).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:
- zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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 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 funkferngesteuerte Garagentoröffnung installiert ist. Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.

6. Flächen für Nebenanlagen

6.1 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.

6.2 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.

7. Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes werden folgende Verkehrsflächen angelegt:
- Planstraße A, B und C (siehe Planzeichnung).
- Fußweg von der Planstraße A zur L131
- Verkehrsfläche L131 mir Linksabbiegespur

8. Schallschutz

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

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 beliüften.

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 Schlaf- raum durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite beliüftet werden kann. Alternativ dazu, können auch Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung ausgeführt werden, ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immis- sionsort 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. 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.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste unter dem Punkt Hinweisend Empfehlungen).

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 500qm 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.

TEIL-B TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V. MIT BAUNVO

4. Zum Ausgleich des überplanten gesetzlich geschützten Biotops wird eine Fläche von 500 m² Größe dem geplanten Rückhaltebecken vorgeschaltet und als Schilarkseggen-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 Mutterboden 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 Strohhäcksein 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.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

1. Der Planbereich wird in Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss des Planbereiches an die bestehende Schmutzwasserleitung im Baugebiet Steffensbungert.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser wird durch einen separates Leitungssystem mit Pufferung in einem Regenrückhaltebecken in südliche Richtung in den Vorfluter abgeleitet.

2. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt §10(4) LBauO zu beachten.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. LBauO - Örtliche Bauvorschriften

1.Dächer

1.1. Dachformen
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.

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.

1.3. Die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind gem. § 88(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.

2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBaU mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

5. 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.

6. 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.

V. 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.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD 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 vom Bauherren für das jeweilige Baugrundstück durch Erstellung eines Bodengutachtens 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.)

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 unginstig 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 seitens der Behörde eine vorlaufende Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Unter dem Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird um Zusendung des Baugrundgutachtens gebeten.

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	Rosskastanie
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 (Generaldirektion 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 keinster 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42), der Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 (ABl. EG Nr. 284 vom 31.10.2003, S. 1) sowie der Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert am 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Junkerskreuz" in der Gemeinde Freudenburg gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen in der Zeit vom 23.04.2020 bis 29.04.2020 (einschl.) bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2020 bis einschl. 05.06.2020 bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.06.2020 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg in öffentlicher Sitzung am 01.09.2020 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a BauGB

Auf Grund von Änderungen/ Ergänzungen des Bebauungsplans hat der Gemeinderat Freudenburg in seiner Sitzung am 01.09.2020 gem. § 4a BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Junkerskreuz" sowie die Einholung von Stellungnahmen beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Junkerskreuz" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen lag in der Zeit vom 29.10.2020 bis 13.11.2020 (einschl.) bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell zur Einsicht eingestellt. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 wurde bestimmt und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 4a i.v.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Erneute Abwägung

Die während der erneuten Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 den Bebauungsplan "Junkerskreuz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

ÜBERSICHTSKARTE

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Junkerskreuz" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Freudenburg übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 12.01.2021 ausgefertigt.

Freudenburg, den 12.01.2021

Der Bürgermeister

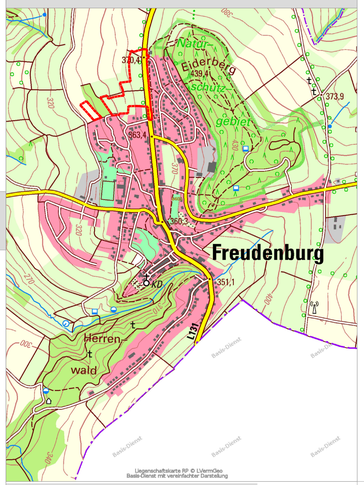
Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.____ veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Junkerskreuz" rechtskräftig.

Freudenburg, den

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE


Naturschutzgebiet
Eiderberg
439,4
320,4
373,9