Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg, Teilgebiet „Lungenacker“

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante des zweiten Vollgeschosses. Im Fall der Errichtung eines Staffelgeschosses gilt die Festsetzung 4.2 zur maximalen Oberkante.

Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

4.2 Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB)

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

4.3 Höhenlage Erdgeschoss

Bereich A (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,70 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich C (alle Grundstücke, die seitlich der Erschließungsstraße liegen):
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundtsücke unverändert.

4.4 Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Bei flachgeneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und der maximalen Oberkante (höchster Punkt der Attika) zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 10,0 m an keiner Fassade überschreiten.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

D) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 9 LBauO erfüllen.

3 Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

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

E) FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

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.

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 Satz 1 keine Anwendung findet.

F) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten

entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

2 Maßnahme 2 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

3 Maßnahme 3 – Stamm- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Bäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2 cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wundverschluss).

4 Maßnahme 4 – Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen / Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Die privaten Freiflächen sind zur Gliederung der Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Auf den neuen Bauflächen ist je volle 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur befestigten Fläche der Erschließungsstraße muss mind. 1,50 m betragen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste B und C zu orientieren. Vorhandene erhaltene Gehölze können darauf angerechnet werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten.

H) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL 1 = Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Flurstücke Nr. 25 und 27 in der Flur 14, Gemarkung Freudenburg sowie der VG-Werke und sonstiger Leitungsträger.

GFL 2 = Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten VG-Werke und sonstiger Leitungsträger.

I) ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln

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

Gemäß AwSV dürfen in der WSG-Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können. Weitergehende Anforderungen durch Wasserschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

J) DACHGESTALTUNG

1 Dachform, Dachneigung

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° und Flachdächer bis 5° Neigung.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) muss mindestens 1,25 m betragen.

Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Trauflänge je Gebäudeseite betragen.

3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau und schwarz – entsprechend RAL 7010 bis 7020 (Grautöne) und RAL 2001 bis 3013 (Rottöne) zulässig.

Außerdem sind Gründächer zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

Eine Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig.

K) FASSADENGESTALTUNG

Als Fassadenmaterial sind Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung zulässig. Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

L) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

M) GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig. Einfriedungen mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Hecken oder Zäune in Kombination mit einer Heckenpflanzung sind davon ausgenommen.

N) VORGARTENBEREICHE

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungsline und der straßenseitigen Gebäudefassade ist vollständig zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Nussbaum	Juglans regia
Esskastanie	Castanea sativa
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Scharlach-Roßkastanie	Aesculus x carnea

B Bäume 2. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia

Obst-Hochstämme (regionaltypische Sorten)	

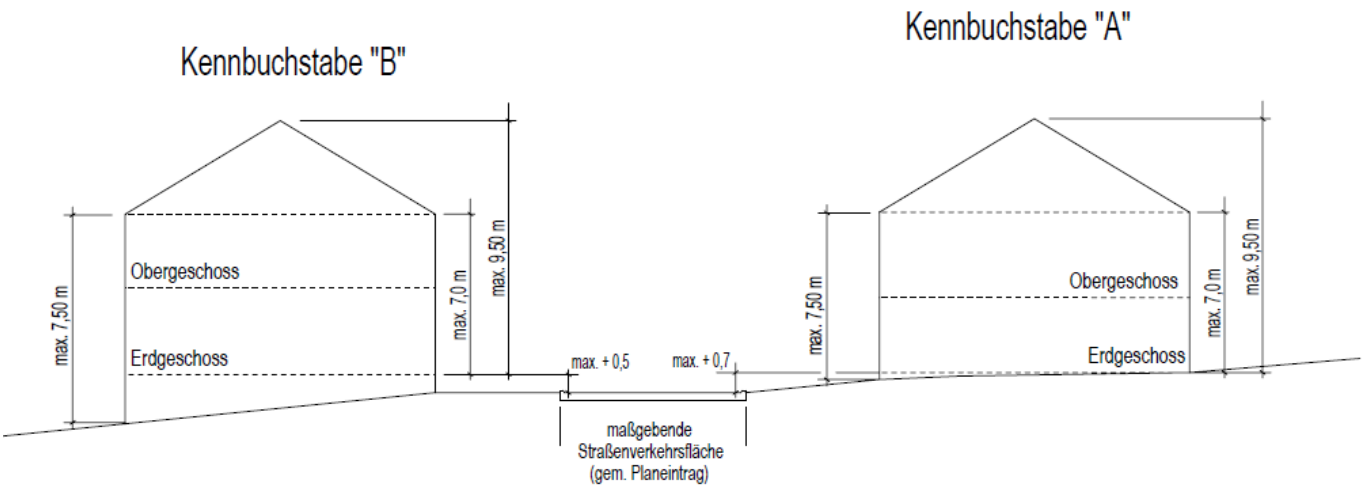
C Bäume 3. Ordnung

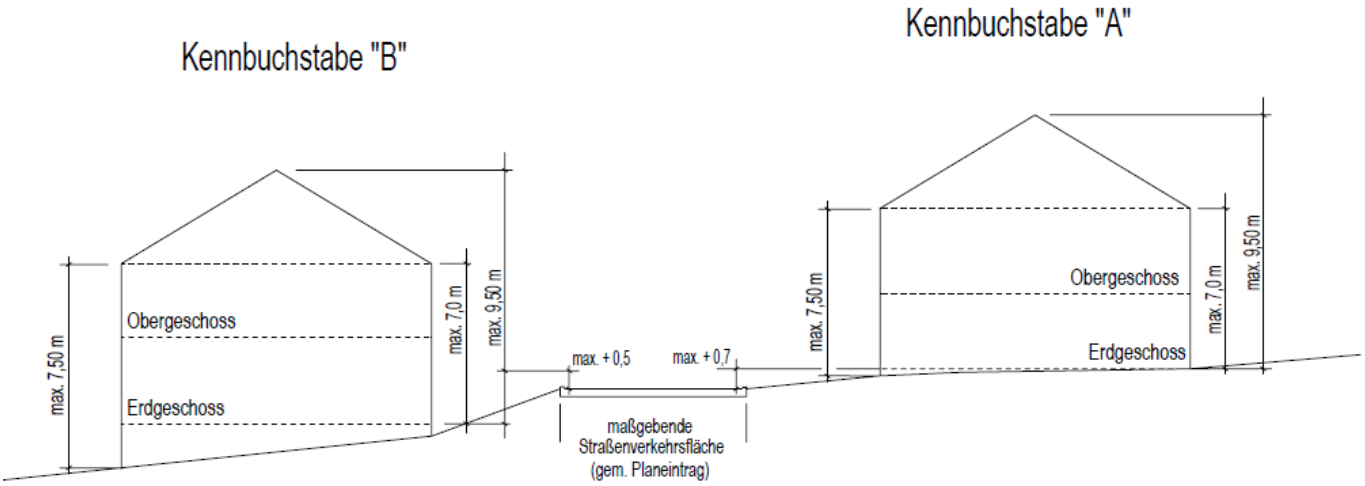
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn (Sorte)	Acer campestre ´Elsrijk´
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ´Fastigiata´
Blumen-Esche	Fraxinus ornus ´Rotterdam´
Stadtbirne	Pyrus calleryana ´Chanticleer´
Thüringische Säulen-Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca ´Fastigiata´

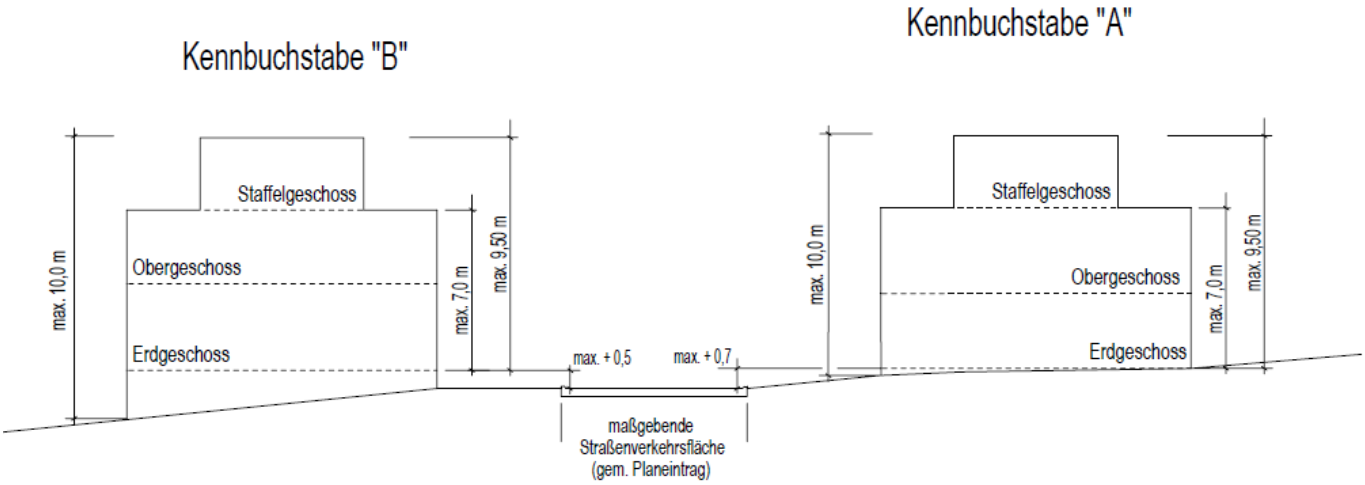
D Gehölzpflanzungen

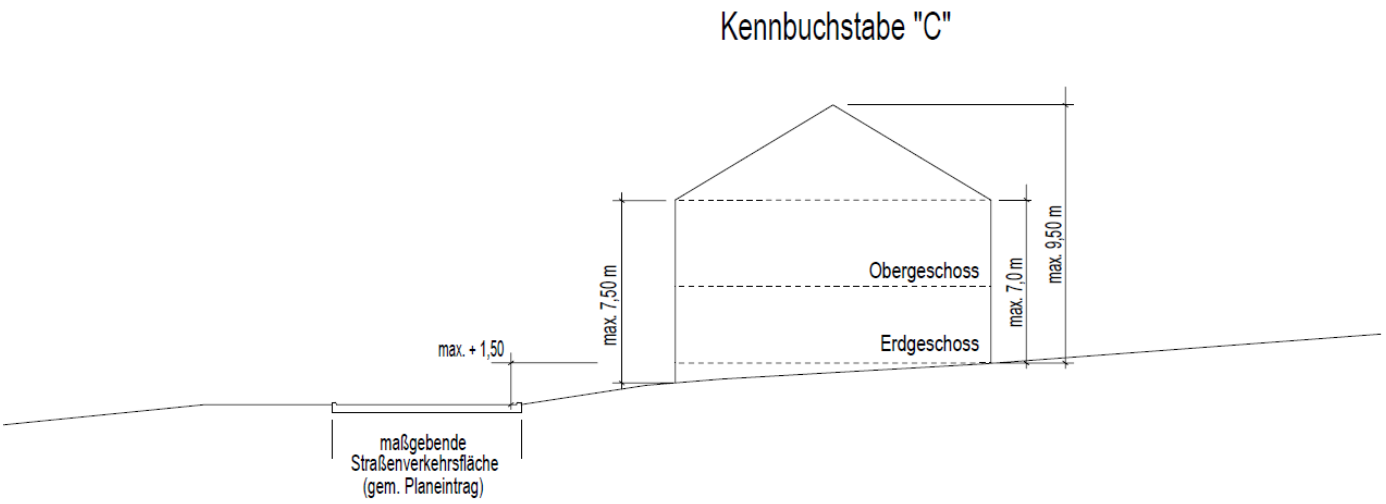
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata

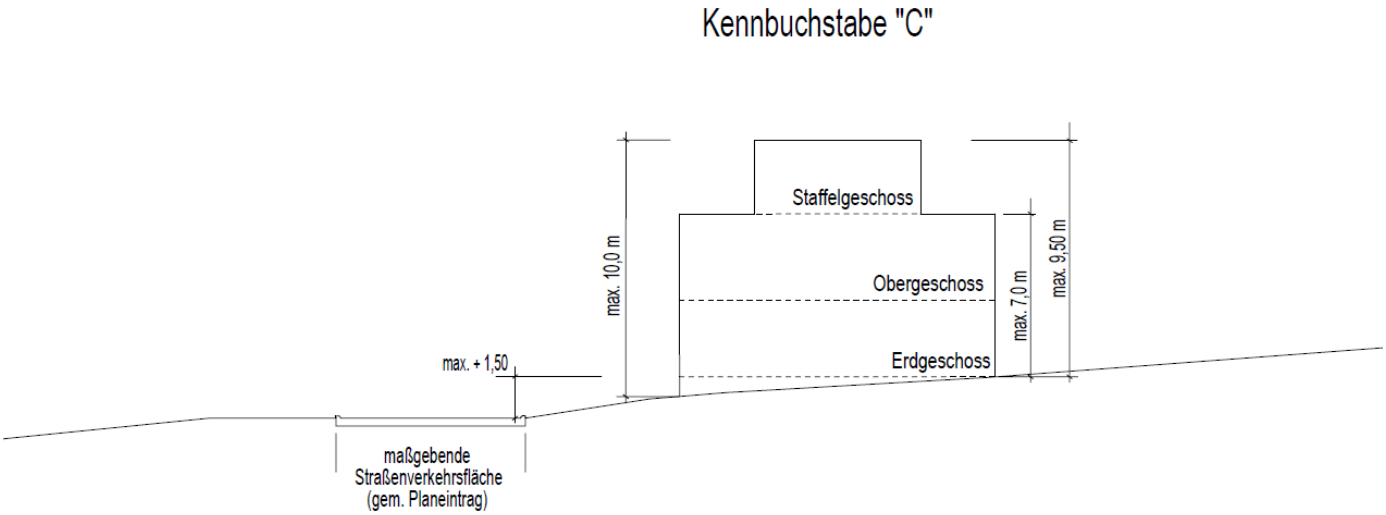
2 Systemskizze











3 Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Saarburg-Kell abgefragt werden.

4 Baugrunduntersuchungen / Schutz des Bodens

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

5 Grundwasser

Sofern während der Bauarbeiten auf den einzelnen Bauparzellen Hangwasser führende Schichten oder Drainagen angeschnitten werden, ist das Wasser zu fassen und kontrolliert abzuleiten. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

6 Oberflächenwasser/Starkregen

Im Zuge der Objektplanung empfiehlt es sich Maßnahmen des Objektschutzes vorzusehen.

7 Wallbepflanzung

Am nördlichen Rand des Plangebiets soll der auf dem Flurstück 41 anzulegende Wall begrünt und mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Punkt 1 zu orientieren.
Bei Abgängigkeit sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Freudenburg, den

.....
Alois Zehren
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)