

**Ortsgemeinde Freudenburg
Verbandsgemeinde Saarburg-Kell**

**Bebauungsplan
„In der Huf“**

Textfestsetzungen

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Stand: September 2022



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Gewerbegebiet - GE** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet - GE

Zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind **nicht zulässig**.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
3. Vergnügungsstätten sind **nicht zulässig**.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO

Im **Gewerbegebiet** sind gemäß §1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO) - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine **GRZ (Grundflächenzahl)** von 0,5 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (bei Flachdächern Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe) beschränkt. Die zulässige **Gebäudehöhe (GH)** wird als Höhe mit **322,00 m** über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen gemäß § 12 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger werden entsprechend der Planurkunde festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie Fassadenanstriche unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform frei.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden. Geschlossene Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum auch als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe über das höchste angrenzende Gelände), Hecken oder Zäune (maximal 1,0 m Höhe) zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Grünflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) i.V.m § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Auf der geplanten Stellplatzfläche ist je 4 Stellplätze ein geeigneter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage oder in deren Randbereichen zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen. Die Arten sind entsprechend der nachfolgenden Liste mit autochthonem Pflanzgut der Region 4 oder der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ in der jeweils aktuellen Fassung zu wählen.

Baumliste

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) i.V.m § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Auf den in der Planzeichnung gem. 13.2.2 PlanZV gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und langfristig zu entwickeln. Für Rückschnitte gelten die allgemeinen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A1

Auf den in der Planzeichnung gem. 13.1 PlanZV gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Wiesenflächen zu erhalten und jährlich einmalig zu mähen. Das Mahdgut hat mindestens 5 Tage auf der Fläche zu verbleiben und ist innerhalb von 2 Wochen abzufahren und zu verwerten. Die Anwendung von Düngemitteln und/ oder Pestiziden ist nicht zulässig.



IV. Hinweise und Empfehlungen

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und 1997-2 - Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen, usw.).

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Landesstraße L 133 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanzV (Bauverbotszone) dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.



Entlang der Landesstraße L 133 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Garagen, Carports, Gartenhäuser, Werbeanlagen dürfen innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Parkplätze sind in der Bauverbotszone nach Maßgabe des Landesbetriebs Mobilität Trier grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone nach §§ 22, 24 LStrG bedürfen weiterhin der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Trier, §§ 22 (2) bzw. § 23 (4) finden keine Anwendung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III des aktuell nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Nr. 463 „Freudenburg-Kollesleuken“, Rechtsverordnung vom 19.04.1989. Derzeit befindet sich das Wasserschutzgebiet im „Entwurf-Status“. Dennoch ist zur Sicherstellung der Wasserversorgung auch künftig davon auszugehen, dass ein neues Wasserschutzgebiet „Freudenburg-Kollesleuken“ ausgewiesen werden wird. Daher wird der Planbereich auch zukünftig in der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) liegen, was bauliche Maßnahmen nicht verbietet, da nur von einem geringen Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ausgegangen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Bauvorhaben entsprechende Vorgaben zu beachten sind:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stellt in der Schutzzone III ein hohes Gefährdungspotenzial dar. Hierzu gehören z.B. die 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 Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können. Weitergehende Anforderungen durch Wasserschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringen der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird seitens des



Versorgers darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Starkregengefährdung

Für das Plangebiet besteht für den nördlichen als Grünfläche festgesetzten Bereich eine Gefährdung für die Entstehung von Sturzfluten nach Starkregenereignissen. Die gefährdeten Flächen sind daher von Bebauung ausgeschlossen.