

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Freudenburg, Teilgebiet
„Steffensbungert,,**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

bestehend aus:

- 1) städtebaul. Teil
- 2) landespfl. Teil
- 3) schalltechn. Gutachten
- 4) wasserwirtschaftl. Konzeption

GEMARKUNG: Freudenburg

FLUR Freudenburg Nr. 1, 2 und Flur 6

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Jan. 2000
Sept. 2000, geänd. lt Satzungsbeschuß vom 22.08.2000

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1.3	Topographische Situation	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung	5
3.1.5	Nutzungsverteilung	6
	Flächen für Versorgungsanlagen	7
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
	Flächen für Wasserwirtschaft	7
3.1.6	Erschließung	7
	Äußere Erschließung	7
	Innere Erschließung	7
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
	Nutzungsverteilung	8
	Äußere Gestaltung	9
	Rechtsgrundlagen	9
4.0	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	11
4.2	Wasserversorgung	11
4.3	Stromversorgung	11
5.0	Eigentumsverhältnisse	11
6.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	11
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	11
	Abwägung	11
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	13
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	14
9.0	Flächenbilanz	15

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2)
- Schalltechn. Gutachten (Teil 3)
- Wasserwirtschaftl. Konzeption (Teil 4).

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich „Steffensbungert“, westlich von der L 131, König-Johann-Straße. Die derzeitige Flächennutzung stellt sich als landwirtschaftliche Flächen wie auch als Brachflächen dar.

Die Aufstellungserfordernis begründet sich aus Erfordernissen zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Freudenburg sowie aus dem Fehlen von notwendigen Baulandreserven innerhalb der Ortsgemeinde.

Der FNP der Verbandsgemeinde Saarburg befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

Im wirksamen FNP der VG Saarburg ist der Teilbereich Freudenburg bisher nicht zur Rechtskraft gelangt. Die geplante Ausweisung des Bebauungsplanbereiches soll im Rahmen der FNP-Fortschreibung übernommen werden.

Bei dem in der Fortschreibung befindlichen FNP der Verbandsgemeinde sind für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) vorgesehen.

Der Bebauungsplanbereich ist aus den Zielsetzungen des genehmigten Dorfentwicklungskonzeptes entwickelt und wurde in Vorgesprächen bereits mit der Landesplanung abgestimmt.

Daher beabsichtigt die VG Saarburg auch nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz zu beantragen, sondern möchte das Gebiet in die Landesplanerische Stellungnahme für die Fortschreibung des FNP integrieren.

Diese liegt inzw. vor mit dem Ergebnis, daß aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der o.g. Vorabstimmung wird die Vereinbarkeit dieser Maßnahme mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung als gegeben angesehen. In Bezug auf die geplanten Übernahme des Gebietes in die Fortschreibung des FNP und der positiven Vorabstimmung mit der Landesplanung ist davon auszugehen, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB ist hiermit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan erfolgte am 24.10.1995 durch die Ortsgemeinde Freudenburg.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Freudenburg Flur 1, 2 und 6
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 1

Flurstücksnummern: 12tlw., 13/1tlw.

Flur 2

Flurstücksnummern: 124tlw., 125, 126, 127/1 tlw., 127/3 tlw., 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 141/1, 143tlw., 144/1, 150/1, 153, 154/1, 157/1, 159/1, 164/1, 170/1, 171, 172, 175/1, 177, 178, 179.

Flur 6

Flurstücksnummern: 233tlw., 234tlw., 235tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 4.0 ha Nettobauland ausgewiesen. Ohne Berücksichtigung von bereits vorh. Baulücken im Plangebiet sind hier bis zu 55 neue Baustellen möglich. Diese verteilen sich auf ca. 44 Stück innerhalb der W- Flächen und ca. 11 Stück in den M-Flächen.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt. Weiterhin sind erhaltenswerte Einzelbäume weitestgehend im Bestand gesichert. Die Erschließung sowie Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigen in besonderer Weise die Forderung zum Erhalt von Einzelbäumen. Es wird hiermit eine umweltverträgliche Integration in die räumlichen, funktionalen und visuellen Beziehungen der Umwelt und Gestaltung des Wohngebietes angestrebt.

Der Planungsraum liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Ansprüche des Wassersicherungsbereiches sind bei der Festlegung der Nutzung zu berücksichtigen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet,, (WA);
- „Mischgebiet,, (MI)
- langfristige Sicherung weiterer Baulandflächen;
- Begrenzung der Wohneinheiten
- Gliederung des Baugebietes nach Nutzungsarten
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange
- Einbindung in die Landschaft
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich im überwiegenden gleichmäßig geneigte Hangfläche. Die exakten Geländebeziehungen, einschließlich vorhandenem Bewuchs, wurden durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

Das Gelände fällt vom östlichen Rand des Gebietes kontinuierlich nach Südwesten mit ca. 8 - 10 % ab. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine deutliche, von Ost nach West verlaufende, Senke zu erkennen. Die Höhenschichtlinien bewegen sich ca. zwischen 328 und 360 m ü. NN. Zur Begrenzung einer max. zul. Gebäudehöhe wird im B-Plan eine auf NN bezogene EG-Fußbodenhöhe als Obergrenze festgesetzt

3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten und Biotopschutz sowie Klima.

- Die unmittelbare Nähe zu dem geplanten Gewerbegebiet und den Sportanlagen schließt den süd-westlichen Teil des Plangebietes von einer Bebauung aus. Dieser Bereich ist allerdings durch eine deutliche Senke im natürlichen Gelände gekennzeichnet, welche in der Plankonzeption als Fläche für die Wasserwirtschaft (Niederschlagswasser-Entsorgung) bzw. als Ersatz- und Ausgleichsfläche genutzt werden soll.
- Das Gebiet ist mit vereinzelt Streuobstbeständen durchzogen, welche den natürlichen, gewachsenen Ortsrand der Gemeinde prägen. Die Obstbäume sollen bei der Planung Berücksichtigung finden und in die innere Durchgrünung des Gebietes integriert werden.
- 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 Bebauungsplankonzeption ergeben sich insgesamt Vorgaben hinsichtlich:

- Abgrenzung des Plangebietes
- Belange der Ortsbildpflege

- starke innere Durchgrünung bei weitestgehendem Erhalt der Obstbestände
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung / Siedlungsstruktur

Die überbaubaren Flächen werden als „Mischgebiet,, und "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine nutzungsspezifische Aufteilung in zwei Bereiche. Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes wird als „Allgemeine Wohnflächen,, ausgewiesen. Hier wird in erster Linie eine Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Der südliche Bereich, wo das Gebiet an die Schulsportanlagen angrenzt, wird als „Mischgebietsfläche,, festgesetzt. Hier wird zwar auch überwiegend Wohnnutzung erwartet, es soll aber bewußt auch betriebliche bzw. geschäftliche Nutzung in größeren Gebäude-Kubaturen ermöglicht werden, um diesen Bereich des Plangebietes formal und funktional an die vorhandene Nutzung und Bebauung im Bereich Schule, Sportplatz und des weiter unterhalb geplanten Gewerbegebietes anzupassen. In diesem Bereich ist auch der Neubau des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen.

Die in den beiden Teilbereichen jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Die den, - in den jeweiligen Teilbereichen angestrebte, - Gebietscharakter störenden Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. (vergl. textl. Festsetzungen)

Darüber hinaus sind, aufgrund des angestrebten Charakters der als „Allgemeine Wohnflächen,, festgesetzten Bereiche, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 4 Stück je Wohngebäude beschränkt. (vergl. Festsetzung A2)

Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungseinheiten ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie sonstiger Schutzmaßnahmen. Im übrigen ist die Konzeption von Erschließungsanlagen und überbaubarer Flächen so ausgelegt, daß der überwiegende Teil der festgestellten Streuobstbestände im Bestand gesichert ist.

In die zentrale Grünfläche zwischen „Allgemeine Wohnflächen,, und „Mischgebietsflächen,, soll ein Kinderspielplatz integriert werden.

Die für die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswasser erforderlichen Flächen sind innerhalb der das Plangebiet gliedernden öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Konzeption wurde in erster Linie die Versickerung vor Ort bzw. offene Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen mit bereichsweiser Versickerung zugrunde gelegt. (vergl. Ausführung in Kap. 4.1).

Die Siedlungsstruktur orientiert sich in erster Linie an der topografischen Situation des Geländes und staffelt sich in mehreren Baufluchten übereinander. Dabei wird die o. g. Senke im Gelände von Bebauung freigehalten. Durch eine mehrfach abgewinkelte Straßenführung und platzartige Aufweitungen der Erschließung mit einer dementsprechend „ungeordneten,, Anordnung der Bebauung soll sich das neue Baugebiet an die gewachsenen, dörflichen Strukturen der Altortslage anpassen. Dabei werden neben der klassischen Einzelhaus-Bauweise auch

Doppelhäuser oder Hausgruppen angestrebt. Aufgrund der hängigen Topografie sind auch Gebäude mit versetzten Geschossen denkbar.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden sowohl als öffentliche Grünflächen als auch durch Pflanzgebote auf privaten Flächen ausgewiesen. Diese überwiegend zwischen den Baufluchten und am Gebietsrand festgesetzten Grünzüge sollen die geplante Bebauung gliedern und auflockern.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von bis zu 6,0 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden, mit Ausnahme von evtl. erforderlichen Trafo-Stationen, keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hier erfolgt teilweise eine überlagernde Darstellung mit der Kennzeichnung von wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. Die Maßnahmen wurden bewußt zu mehreren großen und zusammenhängenden Flächen zusammengefaßt, welche die neue Baustruktur in Bezug auf Nutzungseinheiten und Lage in der Topografie gliedern. Ein Teil der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes durch die Ortsgemeinde zur Verfügung gestellt. (vergl. hierzu landespflegerischer Planungsbeitrag

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisung liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Deges Trier zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt und vorab mit dem StAWA abgestimmt wurde (s. Teil IV der Begründung).

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschlüsse an die König-Johann-Straße (L 131). Die Anschlüsse erfolgen jeweils über die Gemeindestraßen „Feldstraße„ und „Im Rietz„ entlang der Schule. Ein weiterer Anschluß ist zu einem an die „Saarstraße„, die derzeit noch in Privateigentum steht, vorgesehen. Zum anderen ist langfristig ein zusätzlicher Anschluß an die L 131 über eine bauliche Entwicklung in nördlicher Richtung geplant.

b) Innere Erschließung

Es wird ein abgestuftes Erschließungssystem von

- Erschließungsstraße
- Nebenerschließung und

- Fußwegen vorgeschlagen.

Für die innere Erschließung werden z. Teil Wegebeziehungen (Wirtschaftsweg) aufgegriffen und in die neuen Erschließungsanlagen integriert. Die neue Erschließung endet im nordwestlichen Planbereich und im Bereich der „Mischgebietsfläche,, jeweils in einer für „Müllfahrzeuge,, befahrbaren Wendeplatte mit einem Durchmesser von 18 m.

Wird der zusätzliche Anschluß an die „Saarstraße,, realisiert, könnte sich hierüber ein Abkürzungsverkehr zwischen der L 131 und dem Bereich Schule entwickeln. Um dies zu unterbinden soll im Rahmen der Ausführungsplanung der Einbau von für Müllfahrzeuge überfahrbaren Hindernissen im Bereich „Saarstraße,, bzw. andere Verkehrsleitende Maßnahmen untersucht werden.

Um die neuen Straßenräume in das dörfliche Gesamtbild zu integrieren, soll die Erschließung in wechselnden Breiten ausgeführt werden und die o. g. Wendeplatten in Platzartigen Aufweitungen der Straßenräume untergebracht werden.

Die Erschließung soll sich vorrangig an den topografischen Höhenlinien orientieren, wobei sich mehrere höhenmäßig versetzte Bauzeilen ergeben. Um die ebenfalls unterschiedlich hochliegenden Straßenebenen zu verbinden ist ein kurzer Verlauf der Straßen in Hangrichtung mit entsprechender Steigung (teilweise über 10%) erforderlich. Dies betrifft in erster Linie die Stichstraßen mit Wendeplatte.

Mit der angrenzenden Gemarkung sowie der Ortsmitte erfolgt eine Verknüpfung mittels Fußwegen. Eine Fußwegverbindung innerhalb des Gebietes ist zwischen den „Wohnbauflächen,, und den „Mischgebietsflächen,, vorgesehen. Dieser Fußweg führt durch die großzügige öffentliche Grünfläche in der vorher mehrmals genannten Geländesenke. Hier erschließt der Fußweg gleichfalls den geplanten Kinderspielplatz.

Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche entlang der Straßenerschließung wird im B-Plan verzichtet. Die endgültige Aufteilung der Straßenräume ist dem Projektentwurf vorbehalten.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüberhinaus werden am Ende der untersten Erschließungsstraße zusätzliche öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen (städtebaulicher Teil) sollen insbesondere die Nutzung und deren Verteilung im Plangebiet sowie das zu erwartende Gebäudevolumen regeln. Darüber hinaus sind bei der Gestaltung formale Bezüge zum Ortskern zu berücksichtigen. Es wird hier ein möglichst geschlossener und dörflicher Siedlungseindruck angestrebt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben ist im überwiegenden Teil des Plangebietes hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Nutzungen gem. § 4 Abs. 2

Nr.1-3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (vergl. Festsetzung A1.1).

Für den Übergangsbereich zu der Schule, den Sportanlagen und dem Gewerbegebiet wird „Mischgebiet,“ ausgewiesen. Hier werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftige Baumasse sowie die das Ortsbild bestimmenden Materialien der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Festlegung einer Hauptfirstrichtung beschränkt sich auf exponierte Hangbereiche im oberen Plangebiet und den südwestlichen Abschluß des Baugebietes (neuer Ortsrand). Für die weniger einsehbaren Teile des Plangebietes wird eine derartige Festlegung für nicht notwendig erachtet.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. §9(1)25 BauGB, sowie von Öffentlichen Grünflächen gem. §9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1	§ 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB
A1.1	§ 1(4) BauNVO § 1(6) BauNVO	Der angestrebte Gebietscharakter einzelner Teilbereiche erfordern eine nutzungsspezifische Aufteilung in mehrere Teilbereiche. Die den jeweiligen Gebietscharakter störenden Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen.
A2	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Die als Vorschlag in der B-Plandarstellung enthaltene Parzellierung ist teilw. auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgerichtet. Ebenso die Dimensionierung der Straße. Um ein Mindestmaß an Variabilität zu bewahren, sind größere Baufelder im Plan ausgewiesen, die in offener Bauweise größere Baukörper ermöglichen würden. Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen
A4	§ 31(1) BauGB	Da die Höhenlage der Gebäude als max. Obergrenze festgesetzt wurde, kann vor der endgültigen Festlegung der Grundstücksgrenzen sowie der Erstellung des

		Gebäudeentwurfes nicht beurteilt werden wo ein i.S. des § 2 LBauO zusätzl. Vollgeschoß im UG entsteht. Die Festsetzung ist zur Wahrung der Flexibilität erforderlich. Außerdem dient diese Festsetzung der Begrenzung der Gebäudevolumen.
A5	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B3 u. B4).

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1	§ 88(6) LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips.
B2 und B3	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B4 und B5	§ 88(6) LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters
B6	§ 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung der bestehenden, gewachsenen Ortsstruktur, in dem die vorhandene Ausführung von Wand- und Dachflächen das Ortsbild prägen. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
B7 und B8	§ 88(6) LBauO i.V.m. § 5 LBauO	Die gewählten Materialien sind der umgebenden Bebauung angepaßt.
C1 - 19 D1 - 3 E1 - 2		Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Saarburg durch das Ing.-Büro Deges Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden im Vorfeld mit dem StAWA abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Entwässerungskonzept ist als gesonderte Anlage Bestandteil der Begründung (Teil 4).

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im angrenzenden Baugebiet.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 7,4 ha. Die Gemeinde ist Eigentümer fast aller Flächen. Ein BU-Verfahren nach BauGB ist nicht erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt im laufenden Dorfflurbereinigungsverfahren.

6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN SOWIE WERTUNG DER SCHALLTECHNISCHEN ERFORDERNISSE

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag (s. Teil 2 der Begründung) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag. Bezüglich der Begründung und Abwägung der Abweichungen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen wird auf den Teil 2 der Begründung verwiesen.

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB

Abwägungsrelevant waren

Lärmtechnische Aspekte.

Die Durchgeführte lärmtechnische Untersuchung (s. Teil III der Begründung), erstellt durch Ing.-Büro Pies Boppard, kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die zu erwartenden Sportgeräuschimmissionen wurden für die aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Nutzungssituation ermittelt. So wurde davon ausgegangen, daß sonntags beide Fußballmannschaften ein Heimspiel bestreiten (Lokalderbys mit jeweils 200 Zuschauern), die beiden Tennisspielfelder durchgehend genutzt werden und während der ruhebedürftigen Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr ein ½-facher Wechsel von 100 Pkw-Stellplätzen stattfindet. Für diese Situation zeigt sich, daß sowohl im geplanten südlichen Mischgebiet als auch im nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet der während ruhebedürftigen Zeiten geltende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Auch bei Nutzungen an Werktagen (Training bzw. Punktspiele) sind keine Richtwertüberschreitungen im Plangebiet zu erwarten.

In bezug auf die Auswirkungen des plangebietsbedingten Ziel- und Quellverkehrs zeigt sich, daß an den Wohnhäusern entlang der Saarstraße bzw. „Im Rietz“, Pegelerhöhungen von ca. 2 dB(A) zu erwarten sind. An allen Wohngebäuden wird durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der jeweiligen Straße sowohl der Tages-immissionsgrenzwert als auch der Nachtimmissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV eines Wohngebietes (59 bzw. 49 dB(A)) eingehalten.

Durch das südwestlich geplante ca. 2 ha große Gewerbegebiet sind zur Tageszeit keine Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet zu erwarten. Zur Nachtzeit hingegen sind sowohl im südlich geplanten Mischgebiet als auch im nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet Orientierungswertüberschreitungen nicht auszuschließen. Entsprechend sollte die geplante Gewerbegebietsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden und dort ausschließlich Betriebe zugelassen werden, die zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) arbeiten. Es sind alle Gewerbebetriebe gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zulässig.

In Bezug auf den vorgesehenen Mischgebietsbereich des Plangebietes ist darauf hinzuweisen, daß bei der späteren Erschließung darauf geachtet werden sollte, daß sich dort auch tatsächlich eine mischgebietstypische Nutzung (Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Taggewerbebetrieben) entwickelt, da ansonsten bei evtl. späteren Beschwerden die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes für die Beurteilung zugrunde zu legen sind.

Unter Berücksichtigung der o.b. Maßnahmen und Empfehlungen bestehen gegen die geplante Erschließung des neuen Baugebietes in Freudenburg und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steffensbunget“, aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Verkehrsanbindung Saarstraße

Ein Baugebiet dieser Größenordnung kann aus Gründen der Gefahrenabwehr nicht auf eine einzige Anbindung beschränkt werden.

Der B-Plan präjudiziert durch die Darstellung der Anbindung noch keine Verkehrsbelastung oder eine Frage einer allgemein zulässigen Benutzung. Dies sind Fragen der Straßenprojektierung und der Verkehrslenkung die nicht im Rahmen des B-Planes behandelt werden.

So wurde beispielsweise im Vorfeld der Planung über Einbauten in der Fahrbahn diskutiert die ein Benutzen der Saarstraße lediglich für Müllfahrzeugen o. ä. ermöglichen.

Zur Klarstellung beschließt der OGR:

„Im Zuge der Straßenprojektierung und durch verkehrslenkende Maßnahmen ist sicherzustellen, daß ein Durchgangsverkehr über die Saarstraße verhindert wird. Eine Nutzung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist durch entsprechende Einbauten zu gewährleisten

Steigungsverhältnisse der Erschließungsstraßen

Über die Erfordernis von größeren Steilheiten der Erschließungsstraßen ist im OGR eingehend diskutiert worden. Die OG hat sich in Kenntnis der Topografie für das Plangebiet entschieden.

Das Plangebiet ist im wesentlichen nur über eine Haupteerschließung über die Straße „Im Rietz“, erschlossen. Im südlichen Planbereich verläuft eine deutliche Geländemulde quer durch das Gebiet, hinter der erst die eigentliche Hangerschließung für die Wohnbauflächen erfolgen kann. Ab hier ist bis zu einer möglichen untersten Gebäudezeile ein Höhenunterschied von 14,0m zu überwinden, was auf einer diagonal in das Gelände verlegten Gerade eine Steigung von ca. 8,0 % bedeutet.

Zwecks einer wirtschaftlichen Erschließung sieht die Planung mehrere möglichst den Topografischen Linien entlang laufenden Bauzeilen vor. Um die unterschiedlich hoch liegenden Straßenebenen zwischen den Bauzeilen zu verbinden bzw. in Einmündungsbereichen ist ein kurzer Verlauf der Straße in Hangrichtung erforderlich, welcher steilere Straßenneigungen, in kurzen Streckenabschnitten, über 10% erfordern.

In einem Plangebiet mit einer natürlichen Hangneigung von ca. 12% und annähernd quadratischem Grundriß sind nicht ausschließlich nur Straßenneigungen bis zu 6% (Barrierefreies Bauen) zu realisieren.

Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung. (siehe Teil 2 der Begründung)

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
Vermessungskosten	21.551,-	25.000
Straßenbeleuchtung	94.827,-	110.000
Investitionskostenanteil Straßenentwässerung	85.345,-	99.000
Sonstige Nebenkosten	1.725,-	2.000
Tiefbaumaßnahmen	1.175.862,-	
– Vorstufenausbau		1.364.000
– Endstufenausbau	507.759,-	589.000
Öffentliche Grünflächen/ Ersatzmaßnahmen: (Einzelauflistung siehe Landespflegerischen Planungsbeitrag)	99.137,-	115.000,-
Flächen für die Wasserwirtschaft: Anlage von Versickerungsmulden, Selbstbegrünung durch Sukzession, Pflanzung von Einzelbäumen	193.966,-	225.000
Schmutzwasserleitungen einschl. Anschlußleitungen	724.138,-	840.000
Summe	rd.	<u>3.369.000,-</u>

Die Angaben zu Wasserversorgung und Kanalisation beruhen auf Aussagen seitens des Ing.-Büros Deges, Trier, bzw. der VGV Saarburg

Die Angaben zu den Landespflegerischen Maßnahmen beruhen auf Aussagen seitens des Ing.-Büros Ernst, Trier

9.0 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%
Gesamt	74.233,74	100,0
1) Öffentl. Verkehrsflächen	8.362,77	11,3
2) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	472,43	0,6
3) Öffentl. Grünflächen (incl. Niederschlagswasser-Ableitung)	552,50	0,7
4) Private Grünflächen	9.466,38	12,8
5) Schutzfläche (S)/ Ausgleichsfläche (E1, E2)	15.044,71	20,3
Netto-Baufläche WA-Flächen	34.503,45	46,5
Netto-Baufläche MI-Flächen	5.831,1	7,9

Freudenburg, den2000

.....