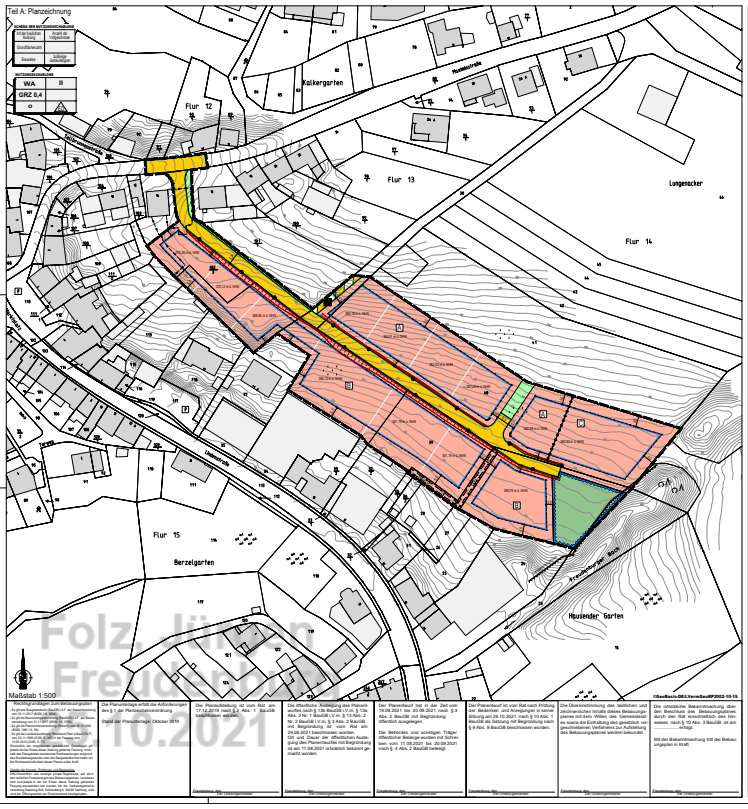
TOP 1

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg, Teilgebiet "Lungenacker"

Teil A: Planzeichnung



Folz - Kirchen
Freudenburg
10.2021

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat Freudenburg in seiner Sitzung am 20.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lungenacker" beschlossen.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlagen: Oktober 2019

Die Planunterlage ist vom Kat.-amt 17.12.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. Kat.-amt 29.09.2021 beschlossen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurden am 27.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 20.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 bis 20.09.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 29.10.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderats wird hiermit bescheinigt und die Ausfertigung zur ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Bebauungsplanes werden beauftragt.

Freudenburg, den .....
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Freudenburg, den .....
Ortsbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend der Inkraftsetzung des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie geltenden 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. Wohngebäuden.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden 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 Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. 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 Nebenanlagen im Sinne des § 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 Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Der unteren Bezugspunkt 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 vorderen Außenwandmauer. 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 Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Bezugspunkt 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 ersteröffentlichen Straße aufgehen):
Der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die von der ersteröffentlichen Straße abfallen):
Der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

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

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgesehen Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der Punkt der Straßenachse, der dem Baugrundstück am nächsten liegt. Bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche Bezugspunkt für das vorwiegend bebaubare Grundstück festgesetzt, es gilt die gewählte Höhe aus diesem Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des nicht vorgelten Grundstückes für das jeweilig gebaute Grundstück entsprechend.

4.4 Sockelhöhe (Kniestock)
Bei Gebäuden mit Satteldach ist die sichtbare Wandfläche zwischen dem Schnittpunkt Gebäude mit Rohdecke und dem Schnittpunkt Dachhaut bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Die sichtbare Wandfläche darf bei Mehrfamilienhäusern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bei Nichtausnutzung des Kniestocks ist die sichtbare Wandfläche zwischen dem Schnittpunkt Gebäude mit Rohdecke und dem Schnittpunkt Dachhaut bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bei Pultdächern ist die sichtbare Wandfläche zwischen dem Schnittpunkt Gebäude mit Rohdecke und dem Schnittpunkt Dachhaut bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bei Nichtausnutzung des Kniestocks ist die sichtbare Wandfläche zwischen dem Schnittpunkt Gebäude mit Rohdecke und dem Schnittpunkt Dachhaut bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Ausgenommen davon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, welche eine Wandhöhe von maximal 2,50 m aufweisen dürfen.

Die Kniestockhöhe ist jeweils von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Dachhaut zu messen.

Ausgenommen davon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, welche eine Wandhöhe von maximal 2,50 m aufweisen dürfen.

C) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt:
1. Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten,
2. Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

D) **STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Voraussetzungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB erfüllen.

2 Zulässige Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind der Straßenbegrenzungslinie in der 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 überschreiten.

E) **FLÄCHEN FÜR WERBUNGSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder der Baugebiet dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2 Werbeanlagen die der Ankündigung eines Gewerbes mit Klimmzeit, Gas, Wärme und Wasser sowie der Werbung von Einkauf dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn Sie nicht in Verbindung mit einer baulichen Anlage stehen. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufkante zulässig. Werbeanlagen sowie Anlagen für sonstwerben Zwecken, sowie Fahn 1 keine Anwendung finden.

F) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung einer ausreichenden Sicht- und Verkehrsfreiheit sind Einfriedungen, Anpflanzungen, Einstellplatzgegenstände etc. nicht durch den Eigentümer zu dulden. Terrain ist zu dulden, dass Böschungsteile (Fundamente) auf Fahrbahn und Gehwegflächen hineinragen. Die Sichtfelder sind gem. RAS-LP 4 (2006) und RAS-K-1 (1996) mit maximal Grundstücksbegrenzungen freizuhalten. Ist für die zuerstlinien sind in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) gefordert, sollten Sichtverhältnisse für den Kraftfahrzeugverkehr von mindestens 3,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Sträucher, Hecken, Einfriedungen, Stützmauern und Privatgegenstand sind hier nicht zulässig. Unter Umständen ist es erforderlich, Leuchten anstelle der Straßenlampen von den Anwesen zu errichten, um somit gleiche Leuchtverhältnisse zu gewährleisten. Die Leuchten sind so zu gestalten, dass sie nicht blenden. Die Leuchten sind so anzuordnen, dass sie einwandfreie Arbeiten und Instandsetzen, auf die Straßenbegriffen (gem. § 126 BauGB) durchgeführt werden können.

G) **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Versickerung/Ableitung Niederschlagswasser

Festlegung wird es so gestaltet, dass der Versiegelungsanteil auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Bebauung von ohnehingen Stellplätzen, Garagen, Zufahrtswegen und Gebäudeteilen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gem. § 55 Abs. 2 LWG – z. B. offenfugige Pflaster, wasserdurchlässiges Gestein, etc.) vorzusehen.

Maßnahme 2 - Anlage von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Es sind nur einheimische Bäume und Gehölze sind am Regime von Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung der Verletzung oder Beschädigung von Pflanzbestimmungs- und Erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind die Vorgaben der DIN 18920, Richtlinien, Richtlinien und Pflanzgrundsätze bei der Ausführungsarbeiten R. 01 bis 03.02, einzuhalten.

Maßnahme 3 – Baum- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Bäume sind während der Baudauer durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Gemäß § 4 Abs. 4 LNatSchG sind Bäume, Gebüschgruppen und Hecken sowie Ufergehölze während der Baudurchführung" von Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist der Kronenbereich durch Bauzäune (Höhe 2,00 m) zu schützen. Ein Kronenbereich ist dann beeinträchtigt, wenn Bodenarbeiten, größere Einschnitte oder Auffüllungen und Bodenverdichtungen innerhalb der Kronentraufen vorgenommen werden.

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 mindestens 10% der Grundstücksfläche sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Bei Pflanzungen sind die Pflanzabstände zu Leitungen und Kanälen zu beachten. Der Grenzabstand von heimischen Pflanzen des Erwachsenenwuchses muss mind. 1,50 m betragen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind nur einheimische Laubbäume und Sträucher, wie Arten der Pflanzliste B und C zu verwenden. Vorhandene ortstypische Gehölze können darauf angerechnet werden. Die Gehölze sind auf Dauer in guten Pflege- und Entwicklungszustand zu halten.

H) **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL 1 = 60 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Fernleitung Nr. 4 der Open Grid Europe GmbH, Essen. Die Fernleitung Fernleitung mit einer 100 Meter breit verlaufenden Leitungsrecht.

GFL 2 = 6M breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten VG-Werke und sonstiger Leitungsträger.

I) **MAßNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lagerung von Holz- und Einzelöl sowie Tankstellenlanes und Einrichtungen mit Nitrogen, wassergefährdenden Kühl- und Stoffen

Gemäß § 62 WHG ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Auffangwanne ausgerüstet sein, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Für Auffangwan muss das Volumen in der Anlage vorhandenen wassergefährdenden Stoffe aufnehmen können. Die Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Anlagenverordnung vom Bundesrat beschlossen.

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. Für Auffangraum muss das Volumen in der Anlage vorhandenen wassergefährdenden Stoffen aufnehmen können. Die Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Anlagenverordnung vom Bundesrat beschlossen.

K) **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 BauO LuP, 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.**

1 **DACHGESTALTUNG**
Dachform, Dachneigung
Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 48° und Pultdächer bis 5° Neigung.

2 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgaubenform, oder Einzelschleppgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Aufbauten aufgehenden Bauteilen) muss mindestens 1,25 m betragen.

Die Zahlen der Gaubenreihen darf max. 1/3 der Traufllänge (Gebäudelänge) betragen.

3 **Dachdeckung**
Als Dacheindeckung sind nur ungiasierte Dachziegel, Dachpfannen, Dachsteine oder Schiefer zulässig. Ausgenommen sind mit glasierten Materialien Farben ganz und teilweise, unbemalte Teile, Tonziegel bzw. Betondachsteine (DIN) in den Farben rot/braun/anthrazit zulässig.

Aufbauten und Einrichtungen zulässig. Dachten Verwa sind Kombinationen mit Glas zulässig.

Eine Belastbarkeit der Dachflächen ist bindgen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik, Solaranlagen) sind zulässig.

4 **FASSADENGESTALTUNG**
Als Fassa dominierend sind Putz, Sichtmauerwerk, Natursteln sowie Holzverkleidung zulässig.

Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Fassadenverkleidungen in Form von Solarmodulen.

Reflektierende Rundum-Natursteinmauerwerke und Blechkonstruktionsverkleidungen sind nicht zulässig.

5 **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

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

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Werkzeahl der notwendigen Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift über die Herstellung von Stellplätzen (VV Stellplätze) vom 24. Juli 1998 Ausführungsvorgaben – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (13 110 – 4/00), Winterdienstlicher Satz 2011) vorzuhalten.

6 **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

Für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Einfriedungen, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit Kalkmörtel und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gitterstahlzäune zulässig. Einfriedungen mit Kunststoffplatten o.ä. Thuja sind nicht zulässig.

Einhang der Einfriedungsvorgaben sind Grundstücksdurchfahrtsbögen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken oder Zäune in Kombination mit einer Natursteinmauer sind weiter zulässig/erlaubt.

L) **VORGARTENBEREICHE**

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefront (Vorgarten) ist gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1 **Pflanzliste**
Die Gehölzgehalte des Bebauungsplanes sind primär die nachfolgend genannten Basis, und Ersatzarten zur Verwendung gelangen.

A Bäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Lateinischer Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

B Bäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume in Sorten	Malus, Pyrus, Prunus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

C Sträucher 1. Ordnung

Botanischer Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

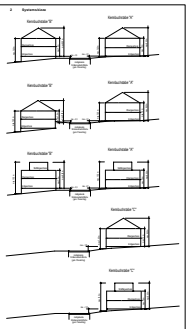
D Sträucher 2. Ordnung

Botanischer Name	Lateinischer Name
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

E Kletterpflanzen

Botanischer Name	Lateinischer Name
Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrose	Rosa scandens
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

2 **Systemschnitte**



3 **Private Abwasserbehandlungen**
Für Anliegerhäuser, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können Kleinkläranlagen oder Pflanzenkläranlagen errichtet werden. Diese sind nach den Vorgaben der örtlichen Wasserbehörden, einem Einleitung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren hatte. Die Bauwerksmaterialien können hier den Verwaltungsvorschriftenbereich Trassierung Kanl eingehegt werden.

4 **Baugrundverhältnisse / Bohrlöcher Bodens**
Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, um Tragfähigkeit, Setzungsmaße etwa in Bl. DIN 1055, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 eine zu ermitteln.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 18731 sowie die Vorkehrungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.

5 **Grundwasser**
Sollte während der Ausarbeiten auf den einzelnen Baulosen/im Fungierenen Grünste Schichten Grundwasser angetroffen werden, ist das Ereignis der Bauleit und Verwaltung anzuzeigen. Die Einleitung von Kellern sind empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

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

7 **Abstandsflächen**
Zum nördlichen Rand des Plangebiets soll ein bis auf dem Flurstück 61 unverbaubarer Wall begrünt und mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Es sind empfohlen wird bei der Gebäudeanzahl an den Ortsrand des Plangebiets unter Punkt 1 zu orientieren.
Bei Abgängigkeit sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

I-II: GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
I-II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. – Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Bezugspunkt/Straßenhöhe (BEZPFB)
OK max. – Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN Bezugspunkt/Straßenhöhe (BEZPFB)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a/o – Bauweise
Baugrenze

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzung von Flächen, die von Bebauungs freizuhalten sind (Sichtdreieckbereich)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Begrenzung der Flächen für die Wasserhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Höhe baulicher Anlagen)
Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
vorhandene Gebäude
unbebaubare Bauzone in m.ü. NHN
Höhenlinien (vorhand. Gelände)
Böschung geplant

Übersichtskarte

ohne Maßstab

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg
Teilgebiet "Lungenacker"

Nr.tv	0011
Projekt	2019
Stand	10.2021
Maßstab	1:500
Datum	26.10.2021
Gezeichnet / Geändert	Folz / Folz

Verfahren gemäß §13b BauGB

Satzungsausfertigung

Folz - Kirchen
Ingenieurbüro für Bauwesen
Bauleitplanung · Vermessung
Straßenbau · Tiefbau
Kanalbetriebsberatung · TK
Am Kirchberg 1 · 54441 Ayl
Tel. 06581/9148-0 · Fax 06581/9148-20
E-Mail: info@folz-kirchen.de