Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem
Teilgebiet „Altort Palzem“
Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Satzungsausfertigung (Dezember 2021)

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstrasse 17b
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

A) EINLEITUNG 1

1. Hinweise zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes 1

2. Planungsanlass 1

3. Planungshintergrund 2

4. Planungsziele und Planungserfordernis 3

B) PLANUNGSVORGABEN 4

1. Raumordnung- und Landesplanung 4

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 5

3. Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren 5

C) PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 7

Art der baulichen Nutzung 7

Maß der baulichen Nutzung 8

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 9

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 10

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken 10

Örtliche Bauvorschriften 11

D) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13

1. Städtebauliche Auswirkungen 13

2. Umweltbelange 13

Schutzgut Mensch / Gesundheit 14

Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt 14

Schutzgut Boden 15

Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt 15

Schutzgut Luft und Klima 15

Schutzgut Landschaft 15

Wechselwirkungen 16

3. Ver- und Entsorgung 16

4. Auswirkungen der Planung auf den Haushalt 16

E) PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN..... 16

1. Vorhandene Kulturdenkmäler und archäologische Verdachtsflächen 16

2. Straßenverkehr 17

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise einschließlich Starkregen und Überschwemmungsgebiete..... 18

A) EINLEITUNG

1. Hinweise zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Palzem hat für alle Ortsteile die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den Altortlagen verbunden mit Plansicherungsinstrumenten beschlossen. Vor Eintritt in die Planung hat die Gemeinde eine städtebauliche Einschätzung als Kurzstellungnahme zu Neubauvorhaben in den Altortlagen der Mehrortgemeinde eingeholt (vgl. Kapitel 3 der Begründung). Auf die Erkenntnisse der Stellungnahme gestützt hat die Gemeinde ein Planungskonzept entwickelt (vgl. Kapitel 4) und für alle Ortsteile Bebauungsplanentwürfe erstellt, die öffentlich ausgelegt wurden (Verfahren der 1. Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB). Bei dem Planungskonzept für die 1. Offenlage wich die Gemeinde im Hinblick auf die Gebäudehöhe und die Dachneigung von der eingeholten städtebaulichen Stellungnahme ab. Während in der städtebaulichen Stellungnahme für die Ortskernbebauung Bestands-Regel-Traufhöhen von 7,50 m und Dachneigungen von > 30° identifiziert wurden, ist die Ortsgemeinde in ihren Bebauungsplanverfahren für die Altortlagen von Traufhöhen zwischen 8,00 und 9,00 m ausgegangen, was bei Annahme von weiteren 3 m für den Dachbereich zur Festsetzung einer zulässigen Oberkante von 12 m führte. Gleichermaßen wurde für die Dachneigung ein Mindestmaß von 20° angesetzt, obwohl die städtebauliche Stellungnahme diesbezüglich mindestens 35° Dachneigung als vorherrschend in den Ortskernen erkannt hatte. Die Gemeinde hat nun beschlossen hier nachzusteuern. Die Annahme der Regel-Traufhöhen (TH) im Bestand von 7,50 m in der städtebaulichen Stellungnahme wird bestätigt. Hieraus resultiert eine neue Festsetzung im Bebauungsplan als maximale Oberkante von 10,50 m (TH 7,50 m zuzüglich geneigter Dachbereich von bis zu 3 m Höhe = Oberkante 10,50 m). Die zulässige Dachneigung soll ebenfalls steiler sein, allerdings weiterhin nicht auf mindestens 35°gebunden werden, um Spielräume bei der Gestaltung zu lassen. Es wird eine Mindestdachneigung von 25 ° Grad festgesetzt. Durch die auf 10,50 m begrenzte Gesamthöhe der Gebäude wird der städtebaulich erwünschte Effekt einer der Altort-Bebauung hinsichtlich der äußeren Dimensionen angepassten Ergänzungsbebauung durch Baulückenschließung oder Ersatzneubau erreicht. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen, da das zugelassene Nutzungsmaß dem Bestand entspricht.In Palzem wird zusätzlich auf Grund einer Anregung aus der Öffentlichkeit, der der Ortsgemeinderat im Rahmen der durchgeführten Abwägung gefolgt ist, die Geltungsbereichsgrenze im Süden auf die südwestliche Gebäudewand und südöstliche Giebelwand des Hauses Obermoselstraße Nr. 3 begrenzt.
Die vorgenommenen Änderungen werden nun im Rahmen einer 2. Offenlage der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt.

2. Planungsanlass

Die Mehrortgemeinde Palzem besteht aus den Ortsteilen Palzem und Wehr im Moseltal und den Ortsteilen Dilmar, Esingen, Helfant und Kreuzweiler auf den Höhen des Saargaus. Die Gemeinde hat sich in allen Ortsteilen in den letzten drei Jahrzehnten durch mehrere Neubaugebiete für Wohnungsbau räumlich und strukturell erheblich ausgedehnt; die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Die öffentliche Infrastruktur ist ausreichend ausgebaut (Sportanlagen, Kindergarten, Veranstaltungsräume – und Freianlagen, Vereinsleben etc.). Palzem ist in allen Ortsteilen aber auch weiterhin eine landwirtschaftliche Gemeinde mit insbesondere einer Reihe von Winzern im Voll- und

Nebenerwerb in Palzem und Wehr und agrarorientierter Landwirtschaft in Dilmar, Esingen, Helfant und Kreuzweiler.
Da die Gemeinde aufgrund Ihrer spezifischen Lage an der Grenze zu Luxemburg und dem Saarland einerseits ein begehrter Wohnstandort ist, andererseits aber die räumliche (flächenhafte) Entwicklung an ihre Grenzen stößt, richten sich private Wohnungsbaugehren seit geraumer Zeit zunehmend auch auf den Innenbereich. Dies ist zwar grundsätzlich zu begrüßen; Konflikten ist aber vorausschauend zu begegnen. Die Gemeinde will daher steuernd tätig werden, also dieser Entwicklung nicht ungeplant freien Lauf lassen. Es geht dabei vornehmlich um die Vermeidung städtebau-struktureller Auswirkungen im Falle nachziehender Wohnnutzung bei Umbau oder Abriss mit Ersatzneubau von früherer weinbaulicher oder landwirtschaftlicher Bausubstanz. Es bedarf einer Bauleitplanung mit tendenziell zurückhaltenden Regelungen, um hier soweit wie nötig ordnend einzugreifen.

3. Planungshintergrund

In den Ortschaften der Mehrortgemeinde Palzem wurden in der jüngeren Vergangenheit an einzelnen Standorten Wohnungsbauvorhaben größeren Ausmaßes durch Bauträger insbesondere in Form von Appartementwohneinheiten als Nachfolger von großen landwirtschaftlichen Anwesen realisiert oder befinden sich in Realisierung oder in Projektierung.

Ein Teil der Bauvorhaben löste insbesondere hinsichtlich ihrer Dimensionen, ihrer äußeren Gestaltung, der Zahl der Wohnungen und im Hinblick auf das von ihnen zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen Diskussionen in der Gemeinde über die begrenzten reglementarischen Möglichkeiten des Einfügungsgebotes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) aus.

Eine vertiefende Betrachtung im Einzelnen zu den sachlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Hintergründen einer zumindest nicht auszuschließenden Fehl-Entwicklung in den Altorten der Gemeinde ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung; diese muss auf die städtebaulichen Wirkungen beschränkt bleiben. Die Gemeinde hat daher in einem ersten Schritt eine städtebauliche Einschätzung zur Thematik „*Neubauvorhaben in den Altortlagen der Mehrortgemeinde Palzem*“ (BKS Trier, Mai 2020) erstellen lassen.

Demnach bestehen u.a. insbesondere die nachfolgend dargelegten Gründe für die derzeit erstarkende Bautätigkeit in den Ortschaften von Palzem:

- Palzem weist eine sehr vorteilhafte Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Luxemburg mit Verkehrsgunst (DB-Anschluss in Palzem und Wehr, B 419 und B 406 mit Grenzbrücke nach Remich) auf;
- im Vergleich zum benachbarten Ausland bestehen in Palzem verhältnismäßig niedrige Baulandpreise;
- Das Nachfragepotential nach angemessenem Wohnraum für Ein- und Zweipersonen-Haushalte steigt – dem allgemeinen Trend folgend – an. Es besteht ein Nachholbedarf, der auf Baulücken im Gemeindegebiet, insbesondere aber durch Umbau und Ersatzneubau im Appartementwohnen abgedeckt werden kann;

- Der prosperierende Arbeitsmarkt in Luxemburg in Verbindung mit fiskalischen Vergünstigungen stimuliert vermehrt junge deutsche Arbeitnehmer zur Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses im Großherzogtum;
- Gleichzeitig besteht ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum dort; Wohnungsbauinvestitionsentscheidungen von Anlegern aus Luxemburg werden zunehmend auch auf die deutsche Seite gelenkt.

In der Folge ist die Gemeinde Palzem wider den demografischen und allgemeinen Trend vergleichbarer Kommunen im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz Wachstumsgemeinde mit derzeit rd. 1.500 EW 1.

4. Planungsziele und Planungserfordernis

In der Kurzstellungnahme zur städtebaulichen Einschätzung in Bezug auf Neubauvorhaben in den Altortlagen von Palzem1 wird der Ortsgemeinde eine schrittweise Vorgehensweise empfohlen. In einem ersten Schritt soll die Gemeinde in allen Altorten der Mehrortgemeinde die noch nicht beplanten Innenbereiche identifizieren und entsprechende Gebietsabgrenzungen vornehmen. Dem ist die Gemeinde gefolgt. Die zur Aufstellung bestimmten Bebauungspläne der Altorte Palzem und Wehr sowie Dilmar, Esingen, Helfant und Kreuzweiler wurden so abgegrenzt, dass die Abgrenzungen die Altortlagen umfassen, jedoch die Bereiche mit rechtsgültigen Bebauungsplänen ausgeklammert werden.

In einem zweiten Schritt sollen die Planungsziele für die noch unbeplanten Altortlagen definiert werden. Hierbei ist planerische Zurücknahme angesagt, so die Stellungnahme. Dadurch kann erreicht werden, dass das städtebaulich Notwendige in den Bebauungsplänen geregelt wird, der Ordnungswille aber nicht zu einem Ersticken von Investitionsbereitschaft in die Altortlagen führt, mit der Folge, dass leerstehende Bausubstanz nach und nach verfällt und nicht mobilisiert werden kann.

Die Ortsgemeinde hatte sich vor diesem Hintergrund den Handlungsempfehlungen der städtebaulichen Einschätzung angeschlossen und beschlossen, die folgenden Planungsziele mit der Bauleitplanung weiter zu verfolgen:

a) Die Innenentwicklung in den Ortskernen soll gestärkt; die Zuführung von Altimmobilien in städtebaulich verträgliche Nachnutzungskonzepte gefördert werden.
b) Sicherung des Ortsbildes durch städtebaulich begründete Mindestgestaltungsvorgaben an Umbau-, Ergänzungs- und Neubaumaßnahmen sowie an Maßnahmen der Nachverdichtung im Bestand.
c) Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Festlegung von Mindestanforderungen an Anzahl, Art und Beschaffenheit der Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben.
d) Sozial verträgliche und Ortsstruktur angemessene Begrenzung von Bebauungsdichte und Zahl der Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken.
e) Verbesserung der wohnbaulichen Situation in den Ortslagen durch Schaffung und Sicherung günstiger Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, Freiraumsicherung- und -schaffung; vor diesem Hintergrund auch Ordnung der Zulässigkeit von „Zerstückelung großer Baugrundstücke in Kleinparzellen mit entsprechender Dichte.

[1] Städtebauliche Einschätzung Neubauvorhaben in der Mehrortgemeinde Palzem, Büro BKS Mai 2020

f) Nutzung der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen in hinterliegende Bereiche zu schaffen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde soll die Anforderungen für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB erfüllen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll sodann verzichtet werden.

Wenn die plangebende Gemeinde ein solches, nach vorne gerichtetes, von positiven Leitzielen bestimmtes städtebauliches Planungskonzept für Teile seines Ortsbereiches besitzt oder erarbeitet hat, dann ist die daraus resultierende Bauleitplanung auch erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 1996 a. a. O.). Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde parallel zum Einstieg in diese Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen in einer Stellungnahme1 bewerten lassen. Sie folgt mit dieser Planung den Handlungsempfehlungen der Stellungnahme.

B) PLANUNGSVORGABEN

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Zulassung von Vorhaben enthält das **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)** insbesondere die §§ 1, 5, 9, 29 bis 35 BauGB. Ergänzend gilt die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**.

1. Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier. Auf Ebene der Raumplanung bestehen keine der vorliegenden Bebauungsplanung entgegenstehenden Ziele.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV:
Palzem mit seinen Ortsteilen hat gemäß LEP IV keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Für die bebauten Ortslagen enthält das LEP IV keine expliziten Zielvorgaben.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP):
Für Palzem und seine Ortsteile bestehen die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Landwirtschaft und Erholung. Die Plangebiete in Palzem, Wehr, Dilmar, Esingen, Helfant und Kreuzweiler sind jeweils als Wohngebiete gekennzeichnet.
Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) sind die Geltungsbereiche als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Palzem liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die künftigen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Palzem mit seinen Ortsteilen beziehen sich sowohl auf die Bereiche Wohnen, Freizeit und Erholung (F/E) sowie die Landwirtschaft (L).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (VG) Saarburg-Kell enthält für die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne für die Altorte Palzem, Wehr, Esingen, Dilmar, Helfant und Kreuzweiler durchgängig die Darstellung als Gemischte Baufläche (M) ohne eine Präzisierung als Baugebiete (Dorfgebiet oder Mischgebiet) vorzunehmen.
Abweichungen davon bestehen in Palzem (W-Fläche nordöstlich und östlich der Glockenstraße), in Helfant (G-Fläche am nördlichen Ortseingang) und in Kreuzweiler (W-Fläche im Hinterland der Bebauung Moselstraße – östliche Straßenseite). Da die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden (siehe Kap. B 2) sind die Darstellungen des FNP nicht relevant für diese Bauleitplanung. Die Bebauungspläne treffen keine Artfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren

Für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Altort Palzem bestehen keine anderen Bebauungspläne und Satzungen. Es werden keine bereits rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes überlagert. Der Bebauungsplan stößt an der Nord- und Nordostseite nahtlos an einen dort bestehenden gültigen Bebauungsplan an. Weiter nördlich gibt es weitere gültige Bebaungspläne (siehe Abbildung 1).

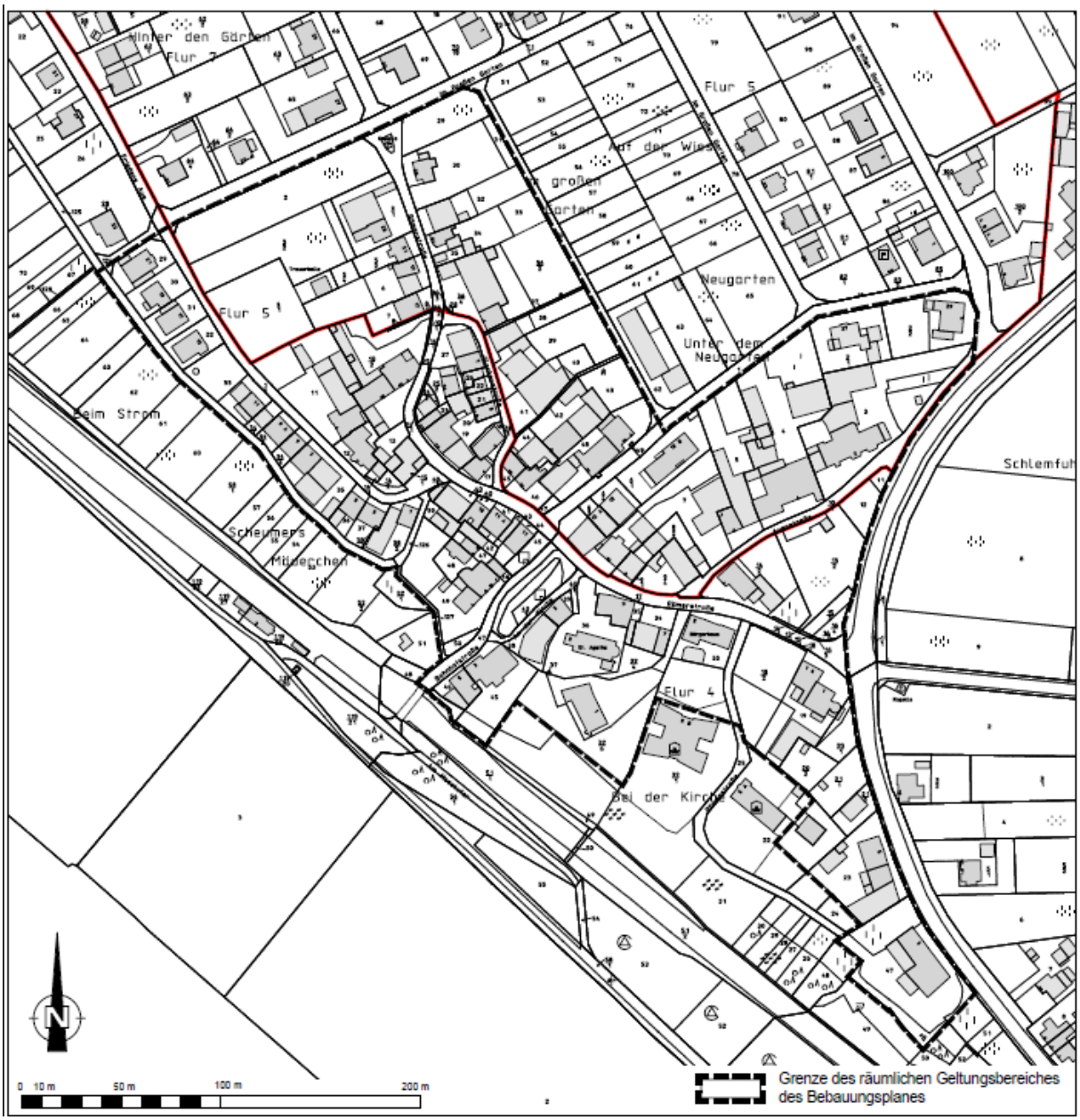

Abbildung 1: An den Geltungsbereich (schwarze unterbrochene Linie) angrenzende bereits rechtskräftige Bebauungspläne (rot) für den Altort Palzem.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Vorschriften § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zulässig, da es sich bei dem Geltungsbereich um unbeplanten Innenbereich handelt, für den die Vorschriften des § 34 BauGB Anwendung finden und in denen der sich nach § 34 BauGB aus der jeweiligen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird:

a) Art der baulichen Nutzung: keine Regelung und daher Anwendbarkeit des § 34 BauGB unberührt.
b) Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ und GFZ werden nicht festgesetzt; die Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt.

- Zahl der Vollgeschosse: es bleibt bei 2 Vollgeschossen als Obergrenze, was durchgängig dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab in den Altortlagen entspricht. Der Ausschluss von Staffelgeschossen erfolgt als gestalterische Festsetzung / örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Oberkante (OK) von 10,50 m über der Höhe der erschließenden Straße festgesetzt. Auch dies entspricht durchgängig dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab in den Altortlagen. Es entspricht den Planungszielen bei im Einzelfall höheren Oberkanten von vorhandenen Gebäuden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, dass diese bestehenden Oberkanten dann auch bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung beibehalten werden können. Dies gilt nicht für Ersatzneubauten.

c) Zahl der Wohnungen: die Festsetzung unterfällt nicht dem Zulässigkeits-Maßstabskriterien des § 13 BauGB.

d) Zahl der Stellplätze: die Regelung erfolgt als örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 LBauO und unterfällt damit nicht dem Zulässigkeits-Maßstabskriterien des § 13 BauGB.

e) Dachneigung für Hauptgebäude: die Regelung erfolgt ebenfalls als örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 LBauO und unterfällt damit auch nicht dem Zulässigkeits-Maßstabskriterien des § 13 BauGB.

Die Vorgaben des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 werden ebenfalls eingehalten:

a) Durch die Bebauungspläne wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 Absatz 1 Nr.1 BauGB).

b) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 Absatz 1 Nr.2 BauGB).

c) § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist für die Planungen nicht zutreffend.

C) PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

Keine Regelung in den Altortbebauungsplänen

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt. Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf

besteht nicht, da durch die Art der Nutzung in den überwiegend als Mischgebiete anzusehenden Bereichen, derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Gebäudehöhe (Oberkante = OK bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 10,50 m über der Höhe der erschließenden Straße in der Mitte der straßenseitigen Wand. Die Mitte der straßenseitigen Wand ist aus der gesamten Länge der der erschließenden Straße zugewandten Wand des Hauptgebäudes einschließlich von Vor- und Rücksprüngen zu ermitteln und im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung zu beziehen.

Begründung

Auf die städtebauliche Einschätzung[1] wird verwiesen.

Das Plangebiet ist entlang der Straßenzüge der Römerstraße, der Glockenstraße, der Bahnhofstraße / An der Kirche, Auerstraße und der Straße Friedens Aue beidseitig durchgehend mit Gebäuden bebaut, die ein zweigeschossiges Erscheinungsbild haben. Folgt man also beispielsweise zu Fuß den jeweiligen Straßenverläufen, so sieht man links und rechts der Straßen eine Bebauung mit zwei Ebenen innerhalb senkrechter Wände und darüber meist ein verhältnismäßig steil geneigtes Dach unterschiedlicher Dachformen. Die Bebauung überschreitet somit in der Höhenentwicklung üblicherweise ein Maß von 10,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau nicht. Dieses Maß setzt sich zusammen aus bis zu 7,50 m Wandhöhe bis zur Traufe und dann weitere 3 m für den Dachbereich. Einzelne Gebäude unterschreiten dieses Maß; es wird auch einzelne Gebäude geben, die dieses Maß geringfügig überschreiten. Grundsätzlich möchte die Gemeinde diesen sich in der Ortshistorie entwickelt haben den Charakter der Straßenrandbebauung der benannten Straßen erhalten und fortführen. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Oberkannte von 10,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau als mittlere Höhe entlang der gemeinsamen Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück. Auf den Bestandsschutz bereits realisierter abweichender Gebäudehöhen wird hingewiesen. Es entspricht demnach den Planungszielen bei im Einzelfall höheren Oberkanten von vorhandenen Gebäuden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, dass diese bestehenden Oberkanten dann auch bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung beibehalten werden können. Dies gilt nicht für Ersatzneubauten.

Es ist mit den Planungszielen vereinbar, wenn der untere Höhenbezugspunkt in Fällen mit starker Längsneigung der Straße vor dem Haus (beispielsweise Dilmar Ringstraße 6-8) auf die mittlere Höhe des Zuganges zum Gebäude auf der gemeinsamen Breite des Zuganges

mit der Straßenbegrenzung bezogen wird. Es ist auch mit den Planungszielen vereinbar, wenn im Falle bestehender überhoher Sockelgeschosse (mindestens durchgängig 2,50 über Straßenhöhe, wie in Kreuzweiler, Moselstraße 4-10 und Thorner Straße 7) der untere Höhenbezugspunkt um das Maß der nachgewiesenen Bestandssockelhöhe zum Zeitpunkt des Bauantrages erhöht wird.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Oberkante) sind geeignet, das bestehende Siedlungsbild im Planbereich aufzunehmen und sinnvoll fortzuführen, ohne dass hierdurch private Interessen in der Abwägung maßgeblich eingeschränkt werden. Denn auch bei einer Bebauung in diesem Bereich ohne Planungsrecht würden die Planvorhaben sich in etwa an diesen festgesetzten Dimensionen zu orientieren haben.

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse erfolgt einheitlich die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, ebenfalls abgeleitet aus dem Gedanken einer Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbildes in der bestehenden Situation. Für das Plangebiet sind zwei Vollgeschosse realisierbar innerhalb senkrechter Wände, sodass in einem solchen Fall der Dachbereich nicht zu einem Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung entwickelt werden kann. Dadurch wird auch erreicht, dass die geneigten Dachbereiche nicht durch eine Vielzahl von Dachaufbauten u.d.gl. verändert werden. Die Nutzung des Dachbereiches bleibt dennoch unbenommen, so lange die Kriterien der Vollgeschossigkeit eingehalten werden.

Zum Ausschluss von Staffelgeschossen (als Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss) wird auf die städtebauliche Einschätzung[1] und die Erläuterung zu den örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Festsetzung

Keine Regelung

Begründung

Die zulässige Grundfläche regelt sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt. Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

Der Verzicht auf die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gestattet die Fortführung des Bestands unter Berücksichtigung von Erweiterungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

Keine Regelung

Begründung

Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist der Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstückflächen möglich und auch sinnvoll. Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen. Die städtebauliche Problemlage beschränkt sich derzeit laut Einschätzung / Stellungnahme[1] in der Höhenentwicklung von Gebäuden in Verbindung mit den sichtbaren Ebenen, der Zahl der Wohnungen und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

in Verbindung mit

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzung

Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.
Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

Bei Grundstücksteilung darf eine Mindestbreite des Baugrundstückes von 20,00 m auf einer Mindesttiefe von 25,00 m nicht unterschritten werden. Die Tiefe bemisst sich ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Begrenzung der erschließenden Straße. Bei Eckgrundstücken bemisst sich die Tiefe zu allen Straßenbegrenzungen des Baugrundstückes. Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 qm.

Begründung

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die Begrenzung der Wohnungszahl kann als Verhältniszahl oder als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt und eine Deckelung als absolute Maximalzahl ergänzend vorgenommen. Damit sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und andererseits jedoch unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vermieden werden. Gerade in Dorfgebieten oder dörflichen Mischgebieten ist das typischerweise angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist berechtigt, da im Altort Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen derzeit noch allenfalls eine Ausnahme darstellen, die sich aber nicht weiter verfestigen soll, um den Mischgebietscharakter nicht in den eines Wohngebietes kippen zu lassen. Auch hier wäre bei einer Nichtanwendung des Regelungsinstrumentariums des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder bei

einer anderen, deutlich höheren zulässigen Zahl der Wohnungen Gebäuden, der Eintritt in eine schleichende Umstrukturierung des Gebietsbereiches nicht auszuschließen.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Ortsgemeinde beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten Planbereich nur sehr vereinzelt. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtliche Kurven etc. dar und stört die Gebietsruhe. Öffentlicher Parkraum kann durch die Gemeinde im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über geeignete Flächen in ihrem Eigentum nicht verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. In der Folge sollen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Wollte die Gemeinde das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

Mit der Festsetzung der Verhältniszahl in Bezug zur Grundstücksgröße wird bezweckt, dass auf sehr großen Grundstücken (> 1.000 m²) mindestens 4 Wohnungen realisiert werden können, um eine adäquate und sozialgerechte Bodennutzung zu ermöglich. Bei weiteren angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche können bis zu weiteren 4 Wohnungen hinzukommen, jedoch ist die Maximalzahl auf 8 Wohnungen begrenzt. Dies wird im dörflichen Gefüge als noch verträglich erachtet, da auch bei reinen Umbaumaßnahmen größerer ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen mit einer solchen Anzahl von Wohnungen gerechnet werden muss.

Um zu verhindern, dass große Grundstücke durch Teilen zerstückelt werden, um dadurch das Kriterium der „angefangenen 1.000 m²“ zu einer höheren Zahl der Wohnungen zu nutzen, wird eine Mindestgröße von Grundstücken festgesetzt, sowohl als absolute Zahl (mindestens 500 m² Grundstücksfläche bei Teilung) als auch durch Vorgabe der Mindestausmaße (Abmessungen) von Grundstücken. Dies ist geboten, da landwirtschaftliche Anwesen im Planbereich über Grundstücke verfügen, die regelmäßig 2.000 m² und mehr aufweisen. Grundstücksteilungen sollten dem örtlichen Maßstab entsprechen. Eine Reihenhausgruppe anstelle eines stattlichen Trierer Einhaus würde das örtliche Straßenbild und die städtebauliche Struktur der Altortlage sehr wesentlich verändern. Daher ist diese Regelung zu den Mindestgrößen von Grundstücken in Kombination mit der Zahl der Wohnungen erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung
Dachneigung

Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude beträgt 25°.

Staffelgeschoss

Ein über die Zahl der Vollgeschosse von 2 hinausgehendes Staffelgeschoss ist sowohl als Vollgeschoss als auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

Zahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

Begründung

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind in den Geltungsbereichen der Altort- Bebauungspläne nicht vorzufinden. In seltenen Ausnahmen (Palzem, Römerstraße 3, Helfant, Gewerbebetrieb Brückenstraße-Ortseingang) liegen die Dachneigungen unter 20°. Die Dachlandschaften in allen Altorten sind homogen mit verhältnismäßig steil geneigten Satteldächern und Unterformen davon (vgl. Städtebauliche Einschätzung zu Neubauvorhaben in den Altorten der Mehrortgemeinde Palzem[1]. Im Rahmen der Weiterentwicklung der vorhandenen Dachstrukturen erfolgen keine Vorgaben zur Dachform. Diese ist entbehrlich, da die Planung nicht den Zweck verfolgt Dorfentwicklung im Sinne einer Sicherung historischer Siedlungskultur zu betreiben. Jedoch besteht auf Grund der Zulässigkeiten, die sich aus dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB ergeben, die Gefahr, dass Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung der maßstabsgebenden Bebauung der Gebietsnachbarschaft (rund 10,50 m hohe Gebäude sind vorherrschend in den Altorten der Mehrortgemeinde Palzem – vgl. auch Städtebauliche Einschätzung zu Neubauvorhaben[1]) zwar entsprechen. Wenn diese aber nicht mit entsprechend geneigten Dächern ausgestattet werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass

a) das Ortsbild markanten Wandlungen unterworfen wird, die in Bezug auf die Dachneigung vermieden werden sollen. Außerdem können

b) innerhalb der zulässigen 10,50 m Gebäudehöhe durchaus 3 bis 4 Geschoss-Ebenen realisiert werden, ohne dass die festgesetzte II-Geschossigkeit berührt wird (1 Ebene im herausgebauten Souterrain, 1 Ebene als Dachaufbau oberhalb des 2. Vollgeschosses und 2 Ebenen innerhalb der II-Geschossigkeit – vgl. dazu auch Städtebauliche Einschätzung zu Neubauvorhaben[1]). Die zwingende Vorgabe der geneigten Dachflächen mit Mindestneigung 25° und der Ausschluss von Staffelgeschossen stellen sicher, dass eine eventuelle dritte Ebene allenfalls innerhalb des geneigten Daches realisiert werden kann, was aber ortsbildverträglich ist.

Es ist mit den Planungszielen vereinbar, wenn für die Nutzung als Dachterrassen maximal bis zu 30 % der Dachfläche eines Hauptgebäudes in der senkrechten Draufsicht auf das Dach ohne Dachneigung errichtet werden, um die Dachterrasse zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur Anforderung an die Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen bezweckt die Lenkung der durch Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe aus dem öffentlichen Raum in das private Grundstück hinein (Verursacherprinzip). Die Altortlagen verfügen nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. Die Straßenräume sind für den Verkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge freizuhalten. Oftmals handelt es sich auch um klassifizierte Straßen, die Verbindungsfunktionen haben. Durch die ergänzende Regelung,

dass nur frei anfahrbare Stellplätze den geforderten Nachweis erbringen, wird sichergestellt, dass die nachgewiesenen Stellplätze auch tatsächlich zweckgemäß zur Verfügung stehen.

D) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Gemeinde ist mir der vorliegenden Planung in die Prüfung eingetreten, in wie weit durch eine zurückhaltende Planung ausreichend Einfluss auf das städtebauliche Gefüge in den Altortlagen der Mehrortgemeinde Palzem genommen werden kann. Dieses vor dem Hintergrund ansonsten nicht auszuschließender Fehlentwicklungen bei Abgängigkeit großvolumiger bisheriger landwirtschaftlicher Bausubstanz und der Folgenutzung als Bauland für verdichteten Appartementwohnungsbau durch Finanzinvest in- und ausländischer Anleger. Sie ist bei der Prüfung, die sie auf eine städtebauliche Voreinschätzung / Kurzstellungnahme zu Wohnungsbauvorhaben in der Mehrortgemeinde Palzem (Fußnote: ebenda) stützt, zu dem Schluss gelangt, dass eine zu weit einschneide reglementierende Planung, erstrebenswerte Nachnutzungen von Altbausubstanz verhindern könnte, was keinesfalls gewollt ist. Mit einer moderaten, einfachen Bauleitplanung nach § 13 BauGB sollen die Grundanforderungen an das Bauen in den Altortlagen definiert werden.

Nachverdichtungspotentiale bleiben damit weiterhin möglich, werden aber in geordnete Bahnen gelenkt. Die Gemeinde sieht auch keine Veranlassung, durch bodenordnende Maßnahmen z.B. zugunsten einer Erschließung für eine ergänzende Hinterlandbebauung, tätig zu werden. In der Folge wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet, welcher die vorhandene Grundstruktur der Altorte fortschreibt und Weiterentwicklungspotentiale durch Anbauten oder Ersatzneubauten bietet. Mit dem Planungskonzept dieses Bebauungsplanes verhindert die Gemeinde eine ansonsten zu befürchtende Umstrukturierung der Altorte durch ein Überhandnehmen von Wohnungen, was zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion insbesondere der Dorf- und des Mischgebiete führen kann.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu erkennen. Damit entspricht die Planung dem Ordnungswillen der Ortsgemeinde für die Altortlagen Palzems.

2. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13 BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Auf die folgenden Kapitel wird verwiesen. Darin wird jeweils der Planfall (also die Wirkungen der Bebauungsplan-Festsetzungen) dem Nullfall (ohne Planung) gegenübergestellt. Der Nullfall entspricht einer möglichen baulichen und sonstigen Nutzung des Gebietes als unbeplanter Innenbereich.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen. Belange der Erholungsnutzung werden nicht nachteilig berührt, da in der Nähe des Plangebietes in den angrenzenden siedlungsnahen Flächen Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung liegen.

Die Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen Ortsbildes werden berücksichtigt bzw. sind nicht betroffen.

Störende Lärmimmissionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität zu erwarten, da durch die Planung insbesondere Zusatzverkehre im Vergleich zum Nullfall nicht zu erwarten sind.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist vorhanden.

Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere, solange sie nicht als essentiell für die betroffene Population gelten, sind von diesem Schutz explizit ausgenommen. Darauf wird hingewiesen. Da die Planung keine konkreten Bauabsichten begründet, obliegt die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften dem Verursacher.

Generell sind jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da keine Strukturen neu beplant werden (siehe § 24 Abs. 3 LNatSchG). Es können potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von v.a. gebäudebewohnenden und -brütenden Arten erhalten bleiben; zumindest fördert diese Planung nicht die Veränderung des Bestandes.

Aufgrund der Habitatansprüche der einzelnen Arten und der vorhabenbedingten Wirkungen (kein planungsbedingter Abriss, Rodung oder Baufeldräumung – Sicherung von Bestandsbebauung) sind keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die oben dargestellten Arten zu erwarten. Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vor. Es sind vor allem sehr stark anthropogen beeinflusste Lebensraumtypen wie Gebäude (HN1)1, Nutzgärten (HJ2), Rasen- und Lagerflächen (HT1, HT2, HT3, HT4, HT5), Straßen (VA3), Schuppen (WB0) und Siedlungsgehölze (BJ0) vorhanden. Naturschutzwürdige Landschaftsbestandteile oder geschützte Gebiete von gemeinschaftlichen Interesse sind nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Hinweis:

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Schutzgut Boden

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion hat also bereits stattgefunden. Gegenüber dem Nullfall sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vergleich zum Nullfall sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet und die umgebenden Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Nullfall keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes nicht erreicht.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Umsetzung einer Planung innerhalb der Ortschaft wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren Landschaftsverbrauch.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten negative Wechselwirkungen nicht ein.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen, so dass die Versorgung durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen grundsätzlich sichergestellt werden kann.

4. Auswirkungen der Planung auf den Haushalt

Die Gemeinde trägt die Kosten der Bauleitplanung im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungskosten und Folgekosten werden durch die Planung nicht erzeugt.

E) Planungsrechtliche Hinweise und Empfehlungen

1. Vorhandene Kulturdenkmäler und archäologische Verdachtsflächen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, stuft das hier betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Bei künftigen Bauanträgen innerhalb des Geltungsbereichs ist daher die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinisches Landesmuseum Trier, einzubeziehen, um jeweils abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahmen entsprechende denkmalfachliche Stellungnahmen abgeben zu können. Im Fall einer Beauflagung sind sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Hierbei wird auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, nach dem der Veranlasser an den anfallenden Kosten beteiligt werden kann. Die archäologischen Ausgrabungen können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Es wird nachdrücklich empfohlen, dass sich der Bauträger möglichst frühzeitig mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt.
Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

Der Geltungsbereich umfasst z. T. einen denkmalgeschützten Bereich (vgl. Abbildung 2).

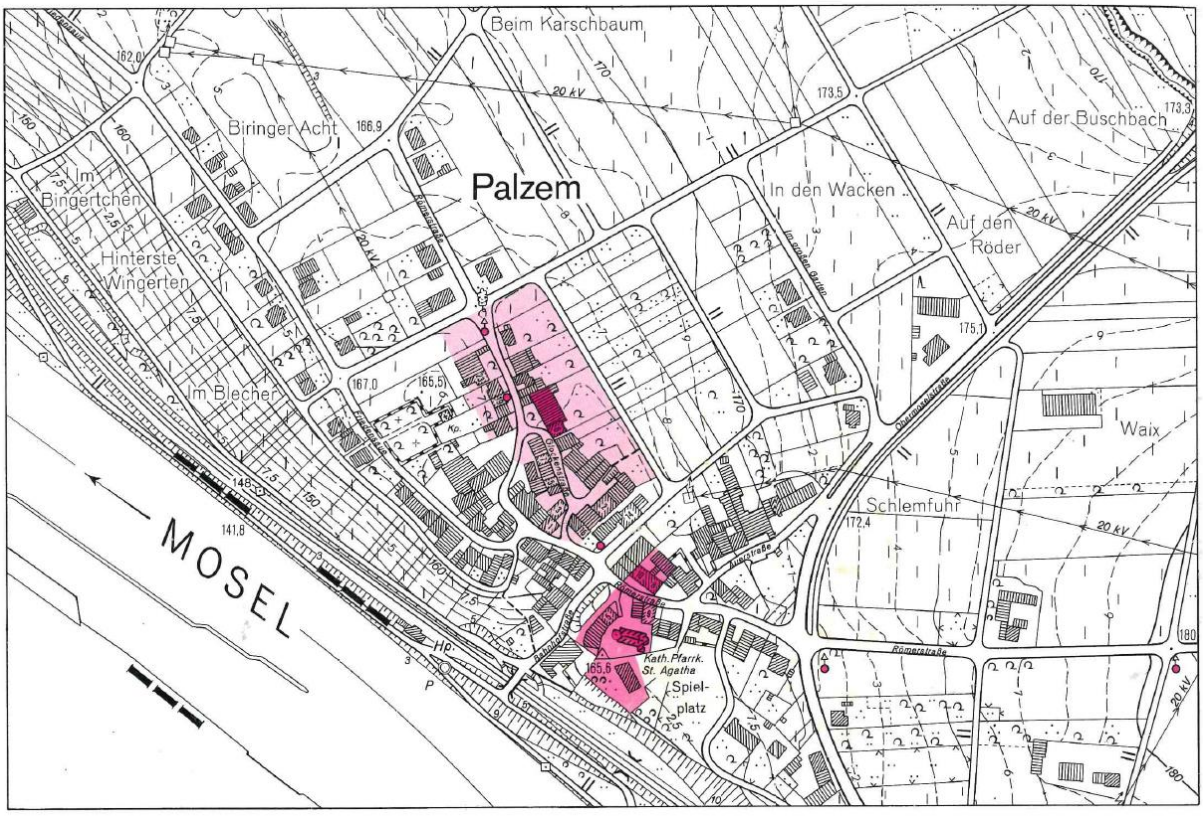

Abbildung 2: Auszug Denkmaltopographie (Lageplan), übermittelt von der Unteren Denkmalschutzbehörde KV Trier-Saarburg.

2. Straßenverkehr

Bei den Planungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Bauverbotszonen, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie § 22 Abs. 1 LStrG, sind einzuhalten.
- Die verkehrliche Erschließung hat innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke von Bundes-/ Landes- oder Kreisstraßen ist nicht gestattet.
- Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.
- In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind die Sichtdreiecke, gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), freizuhalten.

Wichtige Hinweise zur Beachtung

- Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. die Bauherren bzw. deren Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und

Gräben und der DIN 4084 — Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde bzw. den Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise einschließlich Starkregen und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet überlagert im Südwesten minimal das nachrichtliche Überschwemmungsgebiet der Mosel. Darüber hinaus besteht partiell eine Gefährdung durch geringe bis mäßig erhöhte Abflusskonzentrationen infolge von Starkregen (vgl. zu beidem Abbildung 2).

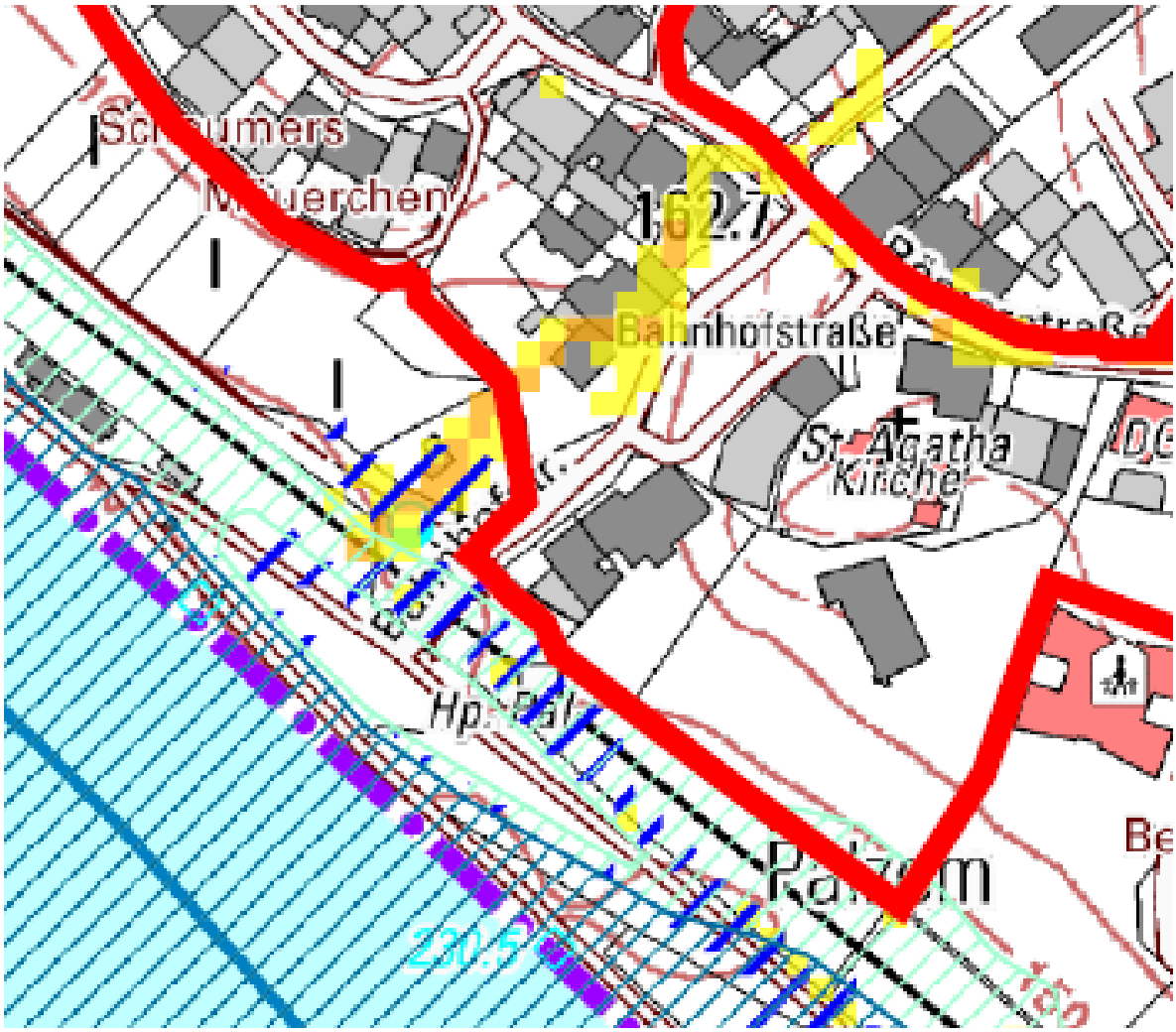

Abbildung 3: Karte Abflusskonzentrationen nach Einzugsgebiet, übermittelt von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bei dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich „Altort Palzem“ handelt es sich um ein bereits abwassertechnisch erschlossenes Gebiet welches im Trennsystem entwässert und an die Gruppenkläranlage Palzem angeschossen ist.

Bei Änderungen des Bestands sollen alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung ausgeschöpft werden. Neue Flächenbefestigungen sollen wasserdurchlässig erfolgen.