

BEBAUUNGSPLAN "WEISSE STÜCKER"

ORTSGEMEINDE PALZEM / ORTSTEIL WEHR

M.1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

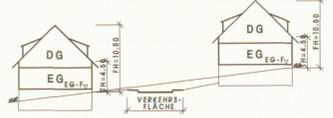
- WA** = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- MI** = Mischgebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ max.
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH max. = 4,50 m Höhe der baulichen Nutzung (Traufhöhe)
- FH max. = 10,50 m Höhe der baulichen Nutzung (Firsthöhe)
- Hauptgebäudeorientierung, hier trauf- oder giebelständig
- Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Firstrichtung
- abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ordnungsziffer
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien z.B. 180 m UNN.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
- 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Ordnungsbereich 2: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)**
- Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbetriebe (Ziff. 6),
 - Tankstellen (Ziff. 7) und
 - Vergnügungstätten (Ziff. 8)
- nicht zulässig.
- 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**
- Im Ordnungsbereich 1 (Allgemeines Wohngebiet) sind von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbetriebe (Ziff. 4) und
 - Tankstellen (Ziff. 5)
- nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungstätten
- nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: max. 0,3
Ordnungsbereich 2: max. 0,4
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: max. 0,6
Ordnungsbereich 2: max. 0,8
- 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**
- In beiden Ordnungsbereichen II Vollgeschosse als Höchstmaß
- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
- Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Gelände-Verhältnisse bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-)Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBOU handelt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.
- 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden in beiden Ordnungsbereichen wie folgt festgesetzt:
- Traufhöhe max. 4,50 m,
 - Firsthöhe max. 10,50 m.
- Die Höhen werden jeweils zwischen
- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
 - dem Schnittpunkt der Dachflächen, der Oberkante First (Firsthöhe)
- und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.
- Als unterer Maßbezugs punkt gilt:
- Bei Erschließung von der Tabelle her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände,
 - ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.



- 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
- In beiden Ordnungsbereichen abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser dürfen eine maximale Frontlänge von 18 m nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine maximale Frontlänge von 24 m nicht überschreiten.
- 1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 und § 9 (2) BauGB)**
- 1.4.1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
- Siehe Einzelzeichnungen im Plan:
- (---) festgesetzte Firstrichtung
 - (---) wählbare Firstrichtung
- 1.4.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)**
- Bei bergseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.
- Bei talseitiger Erschließung darf die Untergeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**
- Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen und Rückverfüllungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) bis max. 2 m zu dulden.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
- Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwertigen Bau-grenze zulässig.
- 1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**
- In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 3 Wohnungen, in Wohngebäuden als Doppelhaus jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
- 1.8.1 RANDLICHE EINGRÜNNUNG**
- Im zeichnerisch markiertem Bereich ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Breite von 6 m ein ca. 1,5 m breiter Krutbaum zu entwickeln.
- 1.8.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begründenden Baugrundstücksflächen angerechnet.
- 1.9 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)**
- Die landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 41,38 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 58,62 % zugeordnet.

- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)**
- An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Dies gilt nicht für Haussockel und Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen.
- Hinweis: Remissionswerte (auch Hellwertwerte genannt) geben als Rückstrahlungsrate den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind z.B. aus den Farbtabellen der Farbersteller zu entnehmen.
- Fliesen, Metall- oder Kunststoffelemente als Fassaden- Ausgestaltung sind nicht zulässig.
- 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**
- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
- 2.1.2 DACHGESTALTUNG**
- Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie höchstens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.
- Dachaufbauten müssen einen Abstand zur Giebelkante (d.h. inklusive Dachüberstand) des Daches von 1,50 m einhalten.
- Zur Dachbedeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazit-farbene Materialien zu verwenden (RAL-Nummern 8014, 8017, 8019, 7015, 7016, 7021, 7026, 3002, 3011, 3013). Die Dachbedeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.
- 2.1.3 DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
- Es ist stark erwünscht, dass Dächer von Garagen und Nebengebäuden in Form und Neigung sowie Material und Ausführung an die Gestaltung des Hauptdaches angepasst werden.

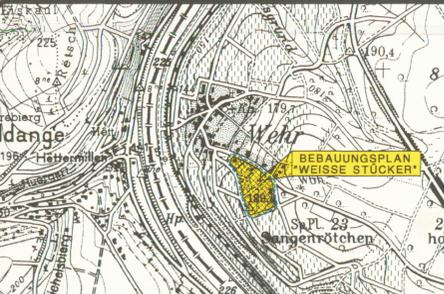
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (OVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1993), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 27. März 1987 (OVBl. I. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplätze und die Darstellung des Platinhatts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch das Sechste Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1998.

HINWEISE

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:**
- Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mäulen oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mäulen oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerbereichliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.
- Bodenschutz:**
- Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet oberhalb vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen.
- Baumschutz:**
- Finden Baumaßnahmen im Nohbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Bau Durchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Funkenschutz am Wald:**
- Für die an den Waldbereich im Osten angrenzenden Gebäude sind in die Kamine Funkenschutzmaßnahmen einzubauen.
- Wasserdurchlässige Beläge:**
- Gebäudezufahrten, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Kiespflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.
- Denkmalschutz:**
- Es wird beachtet, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverförmung, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 816 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalschutz, Trier (Tel. 0651-43588), zu melden.
- Höhenschichtlinien:**
- Die Höhenangabe erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE 1

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	gen. Dächer 30° bis 48°

NUTZUNGSSCHABLONE 2

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MI	II
TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	gen. Dächer 30° bis 48°

VERFAHRENSVERMERKE

<p>1 Katastervermerke</p> <p>Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Flurstückszahl entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstückszahlverordnung vom 18.12.1990 (PlatzVO 90).</p> <p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baundarlegung / Grenztragung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>	<p>2 Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 28.1.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.3.2002 öffentlich bekannt gemacht. Palzem, den 28.3.2002</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>
<p>3 Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am 7.3.2002 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frage-stellende Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 16.12.2002.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 7.4.2002 beschlossen. Palzem, den 14.5.2002</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>	<p>4 Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 6.9.2002 bis 26.10.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.7.2002 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Palzem, den 14.6.2002</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>
<p>5 Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 22.7.2002 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Palzem, den 24.10.2002</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>	<p>6 Genehmigung</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist am 19.11.2002 gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 26.11.2002 mit dem Hinweis - dass die Bedenken wegen Baumschutzmaßnahmen nicht gebilligt werden können / den Bebauungsplan genehmigt. Trier, den 16.12.2002</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>
<p>7 Ausfertigung</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfestsetzungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung schriftlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Palzem, den 16.1.2003</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>	<p>8 Inkrafttreten</p> <p>Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB als Kraft getreten. Palzem, den 17.1.2003</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung (BauNVO) gemäß § 10 (3) BauGB ist am 17.1.2003 genehmigt worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Palzem, den 23.1.2003</p> <p>Dienststempel: </p> <p>Unterschrift: </p>

Siehe ergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan im Ordnen „Bebauungsplan“

BEBAUUNGSPLAN "WEISSE STÜCKER"

ORTSGEMEINDE PALZEM / ORTSTEIL WEHR
VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 138x0,80-0,83m² PROJ.NR.: 11 185 DATUM: 24.10.2002

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU / VERKEHRSWESEN / LANDSCHAFTSPLANUNG

BEARBEITUNG:
GEZEICHNET:
GEPRÜFT:

5083 NÖRTERBAUEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0265/3958-0
TELEFAX 0265/3958-5
INFO@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de