

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Teilgebiet "Beim Karschbaum"

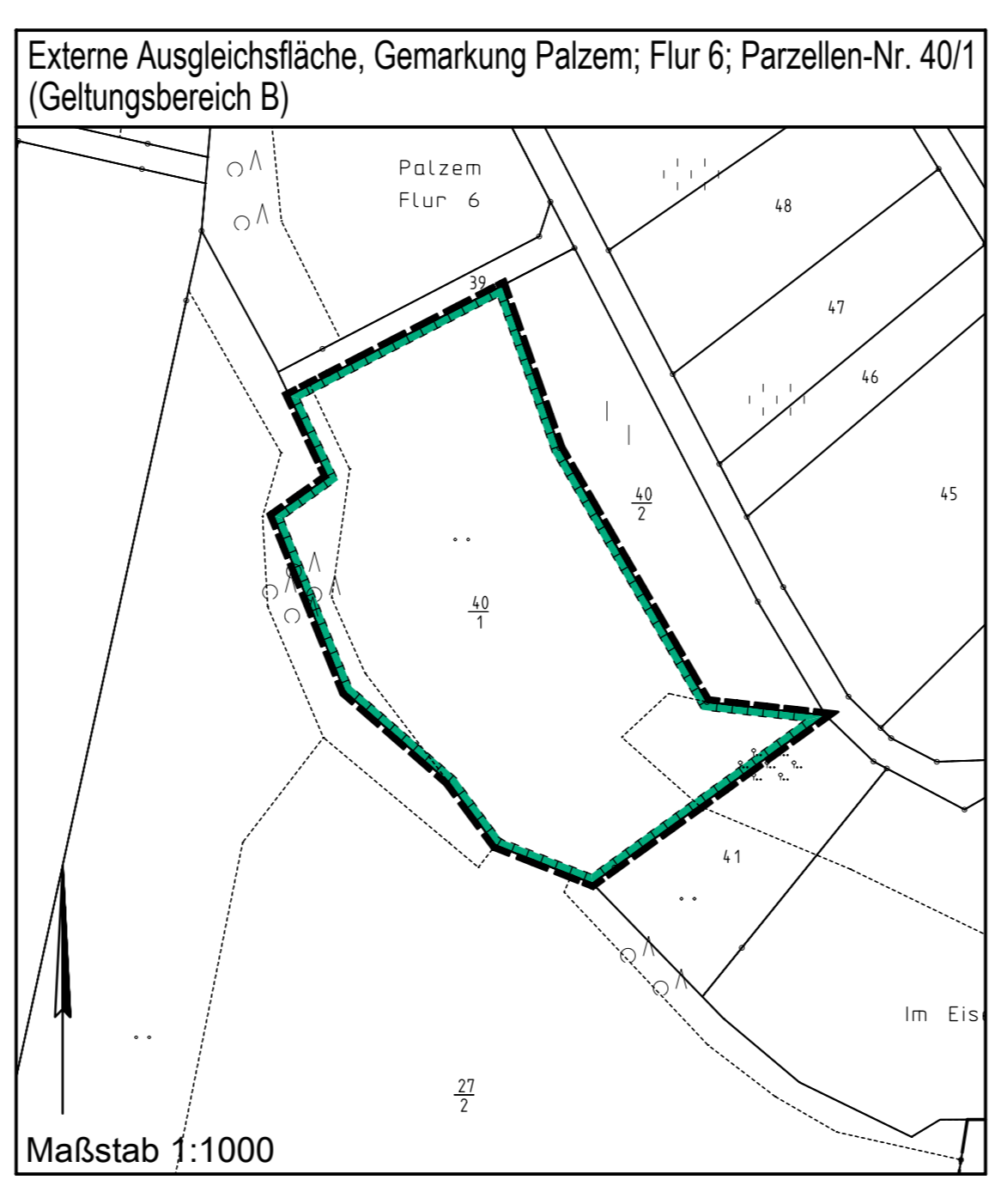
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
zulässige Traufhöhe	zulässige Firsthöhe
Zulässige Höhe Erdgeschossfertigfußboden (EGFFB)	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,4	
TH max. 7,00 m über OK EGFFB	FH max. 9,00 m über OK EGFFB
OK EGFFB max. 1,0 m über OK Straße am jeweiligen Höhenbezugspunkt	

Teil A: Planzeichnung (Geltungsbereich A)



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. nicht störende Handwerksbetriebe,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17, 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 durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

3.1 **Traufhöhe**
Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EGFFB). Bei Flachdachbebauung (siehe auch II. I) 1.) entspricht die zulässige Traufhöhe der maximal zulässigen Oberkante. Unter Flachdachbebauung werden alle Gebäude verstanden, bei denen Teile der Dachfläche oder die gesamte Dachfläche in senkrechter Draufsicht auf das Gebäude von oben eine Neigung von 12° unterschreitet. Ausgenommen sind Vordächer oder Dachterrassen bis maximal 20 % der Dachaufsicht gemäß Satz 3.

3.2 **Firsthöhe**
Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EGFFB).

3.3 **Höhenlage Erdgeschoss (EG FF B)**
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über der Oberkante Straße am jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Plankunde für jedes Baufeld einzeln vor dem Grundstück bestimmt. Die Höhe der Straße am Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßendeckung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Unter Baufeld ist die überbaubare Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes zu verstehen.

C) Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzusehen und zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.
2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengitterpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
3. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. Ordnung oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 19115 abzuschichten, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.
5. Externe Ausgleichsfläche: Parzelle Gemarkung Palzem, Flur 6, Nr. 40/1, 3.687 m². Für die Entwicklung sind auf einer Fläche von 3.687 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.1 **Entbuschung**
Neu ankommende Büsche und junge Bäume sind von der Fläche dauerhaft zu entfernen.
5.2 **Düngung und Pflanzenschutz**
Der Einsatz von Mineraldüngern ist nicht erlaubt. Erlaubt ist eine organische Düngung im Baumscheitbereich mit Einarbeitung (zum Beispiel Kompost, Hornspäne etc.) zur Förderung des Jungbaumwachstums, vorzugsweise im März. Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig.
5.3 **Monitoring und Flächenmanagement**
Die Ausgleichsfläche ist einer kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen. Sollte sich herausstellen, dass sich die Fläche nicht wie vorgesehen entwickelt, müssen in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde gezielte Maßnahmen ergriffen werden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

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.

F) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im Plangebiet ist auf der Fläche für eine Schallschutzwand eine 25 m lange und durchgängig 2,00 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung DLR > 24 dB nach DIN 17952-2 vom Mai 2019 aufweisen. An die Schallschutzwand ist eine Lärmschutzwand nach DIN 17931-1 vom Juli 2017 angeschlossen. Die Schallschutzwand ist 170,24 m ü. NN. Die DIN-Normen 1793-1 (Juli 2017) und 1793-2 (Mai 2019) können während der Öffnungszeiten im Baumarkt der Verbandsgemeindeverwaltung, Schlossberg 6, 54439 Saarburg eingesehen werden.

2. Im Baufeld X dürfen in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 mit offeneren Fenstern und Türen an den Nord-, Nordwest-, Nordost- und Ostfassaden (bspw. Wohnräume einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen sowie Schlafzimmern) angeordnet werden. Die DIN-Norm 4109 (Januar 2018) kann während der Öffnungszeiten im Baumarkt der Verbandsgemeindeverwaltung, Schlossberg 6, 54439 Saarburg eingesehen werden.

3. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchem ist grenzübergreifend eine Bepflanzung anzulegen, die insgesamt eine Höhe von 3,50 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Straßeneinfahrt aufweist. Die Bepflanzung muss eine Saumstruktur mit dichter Bepflanzung als „Kernbepflanzung“ ausbilden. Die Kernstruktur muss eine Tiefe von mindestens 1,00 m garantieren. Die Kernstruktur ist durch weitere gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüschen lockerer Art mit unterschiedlicher Blütezeit in der Weise zu ergänzen, dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig maximal 3,00 m beträgt. Die Schutzmaßnahme muss die Gewähr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebevegetation ab Mitte März bis zur Traublese als Adressschutz funktionsfähig ist. Bei Aufgabe der weirbaulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist die Maßnahme hinfällig.

Auswahl empfohlener Gehölzarten: Sogenannte „undurchdringbare Hecken“, bestehend aus Schlehdorn (Ilex), Berberis (Berberis), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna), Buche (Fagus sylvatica), Haibuche (Carpinus betulus), Wildrosen (Rosa spec.).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. d. F. vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

H) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Rundstammblockhäuser sind nicht zulässig.

I) Gestaltung der Dächer

1. **Dachform / Dachneigung / Dachüberstand**
Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig: Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztes Sattel-/Pultdach sowie Zeltdach. Das zulässige Versatzmaß für versetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter. Flachdächer sind zulässig auf Gebäuden bis OK max. 7,00 m Höhe (siehe I B) 3.1).

Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 45°, für Zeltdächer mindestens 12° und maximal 25°.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter I) 1 sind die Dächer von:

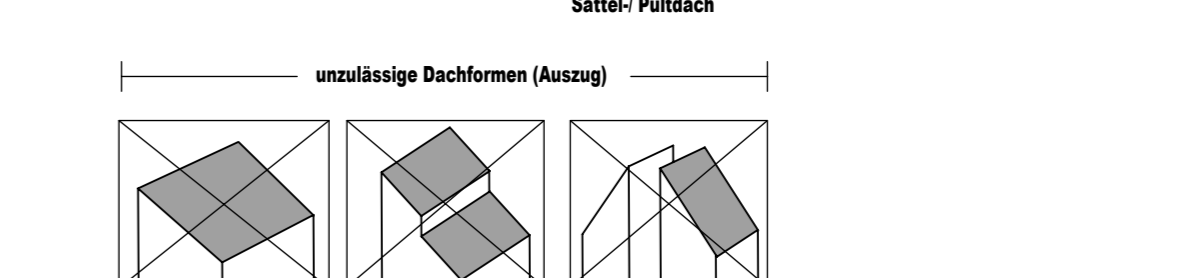
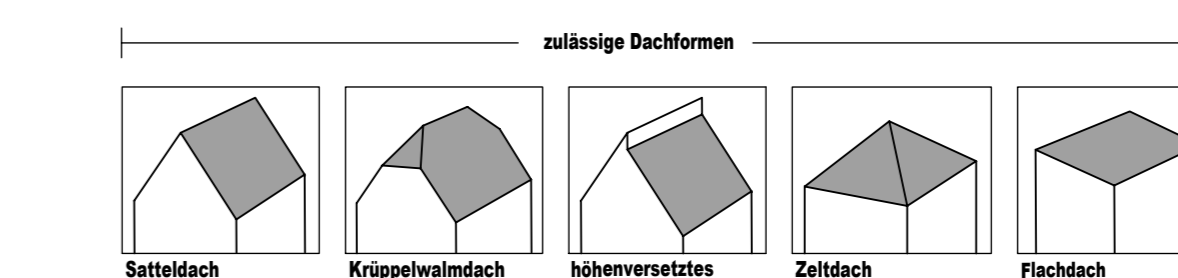
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gäuben und Zwerchhäuser/-giebeln sowie Anbauten.

J) Zahl der Stellplätze

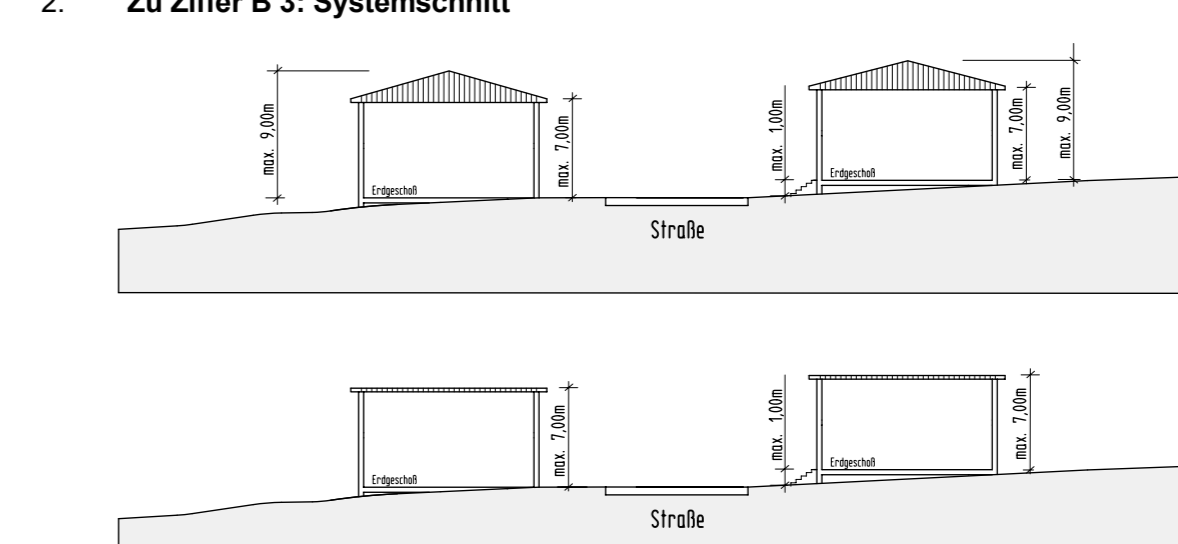
Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. **Zu Ziffer I) 1: Zulässige Dachformen**



2. **Zu Ziffer B) 3: Systemschnitt**



3. **Nutzung regenerativer Energien**

Es wird dringend empfohlen, Anlagen der regenerativen Energiegewinnung bei der Objektplanung zu berücksichtigen, hier insbesondere den Einsatz von Photovoltaik zu prüfen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Planungsbereiches bestehende Rechtsvorschriften aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen werden, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzusehen und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Saarburg-Keil, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister	Palzem, den Der Ortsbürgermeister
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem Teilgebiet "Beim Karschbaum"

Plan-Nr.: 001.1	Entwurf für Offenlage
Projekt-Nr.: 8534	
Maßstab: 1:500	
Datum: 18.03.2024	
Batgröße: 114 x 70 cm	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, BAULAND- / UMWELTPLANUNG GMBH MAXIMILIANSTRASSE 179 54441 TRIER, MOBEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE