

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Teilgebiet „Beim Karschbaum“**

- 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.

Ausnahmsweise 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 (EG FFB). 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 ganze 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 (EG FFB).

### 3.3 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über der Oberkante Straße am jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planurkunde für jedes Baufeld einzeln vor dem Grundstück bestimmt. Die Höhe der Straße am Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Deckschicht der Straßenverkehrsfläche 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 anzulegen, 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, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, 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 m<sup>2</sup>. Für die Entwicklung sind auf einer Fläche von 3.687 m<sup>2</sup> folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.1 Entbuschung

Neu aufkommende 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 Baumscheibenbereich 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.

**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 1793-2 vom Mai 2019 aufweisen. An die Schallabsorption DL<sub>α</sub>,NRD nach DIN 1793-1 vom Juli 2017 werden keine gesonderten Anforderungen gestellt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung der Lärmschutzwand ist 170,24 m ü. NHN. Die DIN-Normen 1793-1 (Juli 2017) und 1793-2 (Mai 2019) können während der Öffnungszeiten im Bauamt 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 offenbaren Fenstern und Türen an den Nord-, Nordwest-, Nordost- und Ostfassaden, (bspw. Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume) angeordnet werden. Die DIN-Norm 4109 (Januar 2018) kann während der Öffnungszeiten im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung, Schlossberg 6, 54439 Saarburg eingesehen werden.

3. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist grenzverlaufend eine Bepflanzung anzulegen, die insgesamt eine Höhe von 3,50 m über dem Höhenniveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche aufweist. Die Bepflanzung muss eine Saumstruktur mit dichter Belaubung als "Kernbepflanzung" ausbilden. Die Kernstruktur muss eine Tiefe von mindestens 1,00 m garantieren. Die Kernstruktur ist durch weitere gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüschern 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 Rebenvegetation ab Mitte März bis zur Traubenlese als Abdriftschutz funktionsfähig ist. Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist die Maßnahme hinfällig.

**Auswahl empfohlener Gehölzarten:** Sogenannte „undurchdringbare Hecken“, bestehend aus Stechpalme (Ilex), Berberitze (Berberis), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (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-/Pulldach sowie Zeltdach. Das zulässige Versatzmaß für versetzte Pulldächer 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,
- Gauben und Zwerchhäusern/ -giebeln sowie Anbauten.

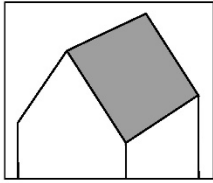
**J) Zahl der Stellplätze**

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.

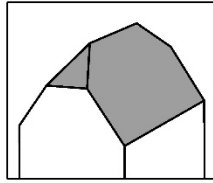
**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

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

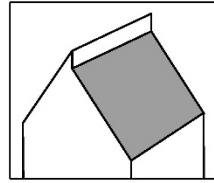
zulässige Dachformen



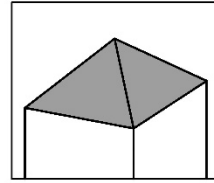
Satteldach



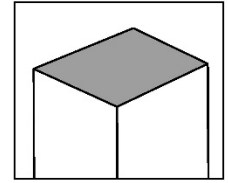
Krüppelwalmdach



höhenversetztes  
Sattel-/ Pulldach

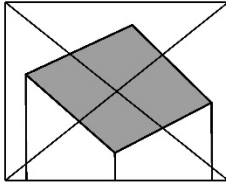


Zeltdach

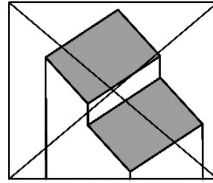


Flachdach

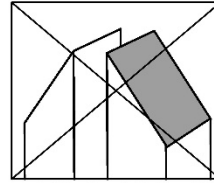
unzulässige Dachformen (Auszug)



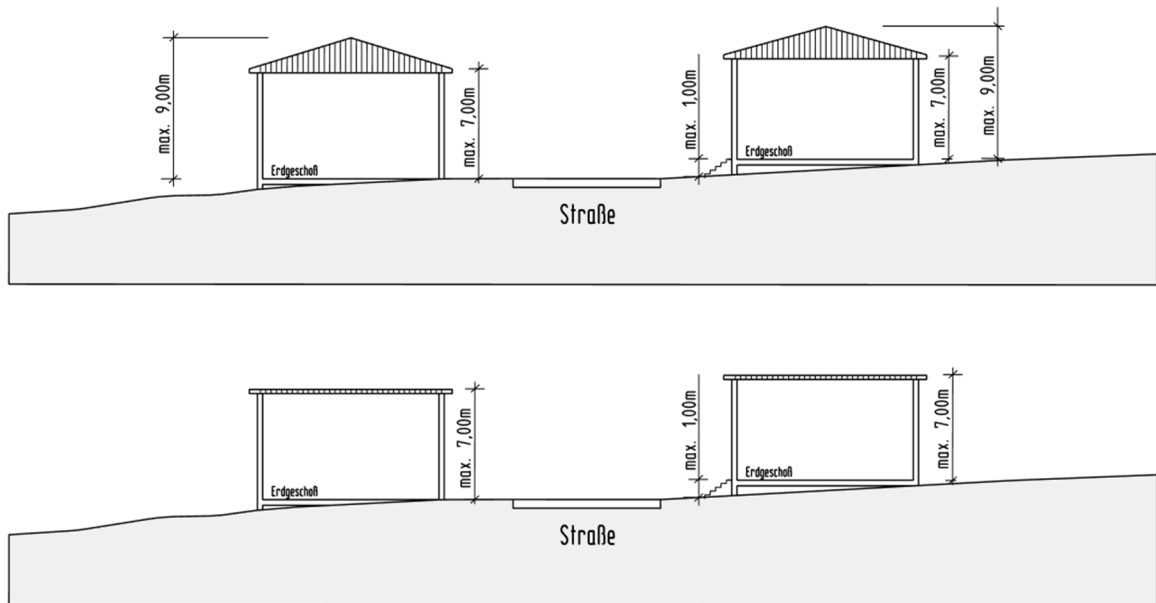
Pulldach



(exemplarische Auflistung, nicht abschließend !)



## 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.