



I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch:
• die Grundflächenzahl (GRZ) bzw.
• die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
• die Zahl der Vollgeschosse,
• die maximale Traufhöhe (TH),
• die maximale Firsthöhe (FH)

2.1 Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
2.2 Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
2.4 Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Firsthöhe (FH) getroffen:
Höhenfestsetzungen
Geneigte Dächer:
• Maximal zulässige Traufhöhe TH 7,0m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut),
• Maximal zulässige Firsthöhe FH 9,5m (Oberste Gebäudekante).
Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
Bei Grundstücken, die nicht an Gänge an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer). Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Hohe Endausbau).

3. **Bauweise**
Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:
• zwei Wohnungen je Einzelhaus
• eine Wohnung je Doppelhaushälfte

6. **Verkehrsfächen**
Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zur Erschließung des Planbereichs werden festgesetzt:
• Straßen A mit Verkehrsfläche.
Zur fußläufigen Anbindung des Planbereichs an die Ortslage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:
• Fußweg.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Allgemeine gründerische Festsetzungen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebeneinlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grundflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstückfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzveranschlagliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen
V1 Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüsse bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.
V2 Bauzeltenregelung: Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehörtzrodung sind zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

Kompensationsmaßnahme
Die durch die Planung entstehenden ökologischen Defizite wurden im Umweltbericht ermittelt und werden durch folgende externe Maßnahme kompensiert:
A1 Ackerumwandlung: Entwicklung einer artreichen Glatthaferwiese in der Gemarkung Palzem, Flur 8, Flurstück 117 (Teilfläche).

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungssystem
Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird in den im Planbereich verlaufenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird in den im Planbereich verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 Abs. 6 i.BauO - Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachformen**
Für den Hauptbaukörper sind zulässig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.

2. **Kitz-Stellplätze**
Je Wohnort sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 i.BauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

V. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Endoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpugung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschrieben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Die Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.)

Im Falle des Fundes von Denkmälern im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Ein Nutzen der Solarenergie wird empfohlen.

Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Asoculus hippocastanum	Roskastanie
Cornus betulus	Hornbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Meißelbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speerling
Prunus, Pyrus, Malus	Ostobststämme

Rechtliche Grundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 236) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Landesbaunutzungsverordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.8.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte Änderung § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 116).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landesenergiewirtschaftsgesetz - LSolarG) vom 30. September 2021, §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Palzem hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich des Helfanter Weges" in der Gemarkung Palzem, Ortsteil Esingen gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mittelungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Zeit vom ____ 2024 bis einsch. ____ 2024 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 21a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2024 bis ____ 2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur vorgenannten Internetveröffentlichung erfolgte im Rathaus der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich und zusätzlich durch Einstellung ins Internet mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 8 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom ____ 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum ____ 2024 aufgefordert. Das Schreiben beinhaltete die Unterlagen zum Bebauungsplan.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Palzem in öffentlicher Sitzung am ____ 2024 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Palzem hat in öffentlicher Sitzung am ____ 2024 den Bebauungsplan "Östlich des Helfanter Weges" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums getätigt.

Ausfertigung des Bebauungsplans
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Östlich des Helfanter Weges" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Palzem übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom ____ 2024 ausgefertigt.

Palzem, den ____ 2024

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am ____ 2024 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrenen- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Östlich des Helfanter Weges" rechtskräftig.

Palzem, den ____ 2024

Der Bürgermeister



Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	3. Bauweise, Baugrenzen	6. Sonstige Planzeichen
Allgemeines Wohngebiet	Baugrenze offene Bauweise	Baumerhaltung
2. Maß der baulichen Nutzung	4. Verkehrsfächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Parzellierungsvorschlag Höhenbezugspunkt mit Grundstücksnummer
GRZ - Grundflächenzahl 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl 0,7 II - Zahl der Vollgeschosse II DN - Dachneigung 25° - 45°	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier Gehweg	
	5. Grünflächen	
	private Grünfläche	

Ortsgemeinde Palzem

Bebauungsplan "Östlich des Helfanter Weges"

PROJEKT

PLANNHALT

Planzeichnung

BEARBEITER **ZEICHNER**

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann A.Müller
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Anna Müller

STAND

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

PLOTTDATUM

25.09.2024

BLATTGRÖSSE

1,00 m

MASSSTAB

Planzeichnung: 1:500

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

Hauptbüro:
In der Gemarkung 1
52449 Saarburg
Tel. +49 0 671 6026
Fax. +49 0 671 6026

Büro Saarburg:
In der Gemarkung 1
52449 Saarburg
Tel. +49 0 671 6026
Fax. +49 0 671 6026

Büro Jhr:
52449 Jhr
Tel. +49 0 671 6026
Fax. +49 0 671 6026

Wasserwirtschaft
Verkehrswesen
Bauingenieurwesen
Landschaftsplanung
Agrarwissenschaften
Sport- und Freizeitanlagen
Projektmanagement
SDG-Koordinaten