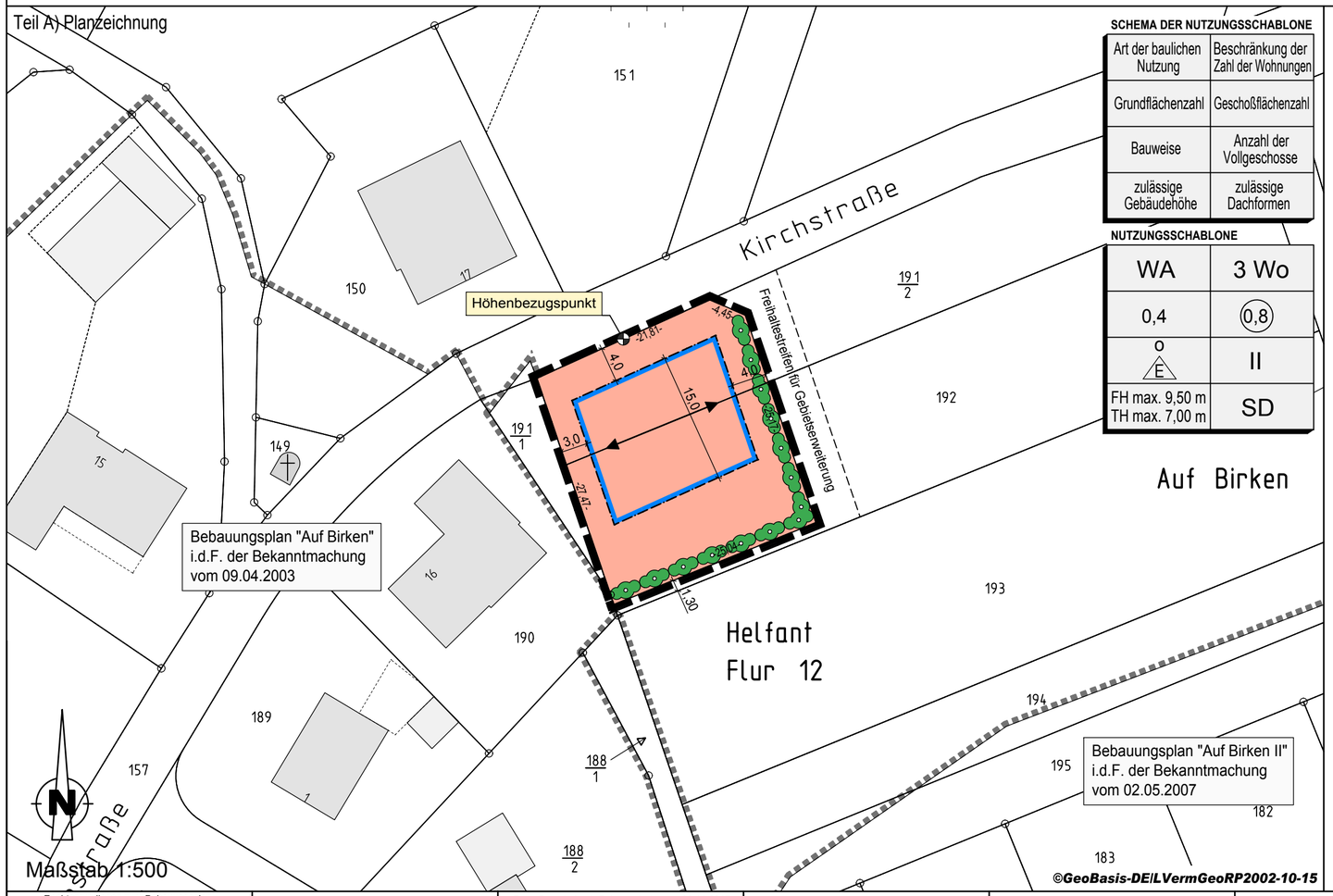
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant, Teilgebiet "Auf Birken II"

3. Änderung und Erweiterung (beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB)

Teil A) Planzeichnung



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
zulässige Gebäudehöhe	zulässige Dachformen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	3 Wo
0,4	(0,8)
o / E	II
FH max. 9,50 m TH max. 7,00 m	SD

Planzeichenerklärung für den Geltungsbereich der 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 3 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. 9,50 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Kirchstraße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)
- TH max. 7,00 m — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Kirchstraße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- SD — nur Satteldächer zulässig
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Hauptfirstrichtung (bindend)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Messpunkt für die Gebäudehöhe ist die erschließende Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade (Höhenbezugspunkt)

Teil B) Textfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf Birken II" in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.2007 bleiben von dieser 3. Änderung und Erweiterung unberührt.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). und der 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).

A) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Regenwasserrückhaltung

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück komplett zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann beispielsweise über ein Mulden-Rigolen-System oder eine Retentionszisterne erfolgen. Das Rückhaltevolumen muss mind. 50l/m² voll versiegelter Fläche betragen.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

2 Randliche Grundstückseingrünung

Im durch Planzeichen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Bereich ist eine zweireihige Heckenanpflanzung vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Heckenpflanzung hat mit einer Mischung verschiedener, heimischer und standortgerechter Arten (lt. Artenliste in „Hinweise und Empfehlungen" der Begründung) zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v.H. betragen darf. Der Abstand von Pflanzreihe zu Pflanzreihe beträgt 1 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,50 m.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Leuchtenstandorte

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.

Unter Umständen wird es erforderlich, dass Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Stand: 05.06.2018

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

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung,
(Stand der Planungsunterlage, September 2017).

Der Gemeinderat Palzem hat am 06.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.01.2018 bis 26.02.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 26.02.2018 gegeben.

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 05.06.2018 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Palzem hat am 05.06.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 05.06.2018 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan (3. Änderung und Erweiterung) Rechtsverbindlichkeit.

Palzem, den
Der Ortsbürgermeister