

des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Helfant, Teilgebiet "Esinger Weg"

I. Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

1. a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
- b) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBI. I S. 2141).
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBI. I S. 622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Raumnutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
4. Pflanzzeichnungsverordnung (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 88), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
7. Landespflegegesetz (LPFG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 10 des Landesgesetzes vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17.
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBI. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), insbesondere der § 50.
9. Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBI. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), insbesondere der § 8 a bis 8 c.
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 143), insbesondere die §§ 24 bis 27.

II. Verbindliche Textfestsetzungen

Der Bebauungsplan "Esinger Weg", Ortsgemeinde Palzem, wird wie folgt ergänzt:

Auf den aus nebenstehender Planzeichnung ersichtlichen Grundstücken werden aufgrund eines bestehenden dringenden Baulandbedarfs Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Grundstücke Flur 2, Nr. 194/1, 194,2, 195 und 196 werden als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Esinger Weg" wird das Ergänzungsgebiet als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist durch Einzeichnung der Hauptfirstrichtung im Plan festgelegt. Die Bauzonen sind durch "Baugrenzen" festgesetzt.

Weitere Festsetzungen siehe Einschriebe im Plan.

Im übrigen haben auf dem Ergänzungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Esinger Weg" vom 28.05.1997 Verbindlichkeit.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Auf den entstehenden Baugrundstücken ist eine Bepflanzung mit einheimischen Obst- und sonstigen Laubgehölzen (Hochstämme) wie folgt vorzunehmen:

Mindestens ein Baum je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zuzügl. ein Baum je angefangene 200 qm Versiegelung/Überbauung.

Die Bepflanzung ist in dem zu stellenden Bauantrag nachzuweisen und ist im 1. Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.

Die Grundstücke sind entlang der K III - bis auf die Zufahrten und Zugänge - vollständig mit heimischen Gehölzen (Hecke) einzufrieden.

IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das auf den Dachflächen und sonstigen Versiegelungsflächen auftreffende unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen; die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Eine Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.

V. Begründung

Die Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG.

In der Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant, besteht ein dringender Baulandbedarf, da Baulücken nicht vorhanden und das Baugebiet "Esinger Weg" weitestgehend bebaut ist. Neben 2 bereits bebauten Grundstücken (§ 34 BauGB) sind im Ergänzungsbereich 3 weitere Baugrundstücke geplant.

Die Eigentümer der genannten Grundstücke beabsichtigen, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen kurzfristig mit Wohnhäusern zu bebauen.

Die Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) ist vorhanden; entsprechende Hausanschlüsse für Kanal und Wasser sind auf Kosten der Bauherren zu verlegen.

Durch die geringfügige Änderung (Ergänzung) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß das Verfahren in vereinfachter Form gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB auch dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung berührt wären. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge des zur Zeit laufenden Fortschreibungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Belange der Landespflege sind nicht berührt, da die Ergänzung im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerland, Viehweide) liegt und für die Versiegelung ein Ausgleich gemäß den Vorgaben der verbindlichen Textfestsetzungen vorzunehmen ist.

VI. Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluß vom 09.06.1997.
2. Bekanntmachung des Beschlusses am 9.10.1997
3. Durch Bekanntmachung vom 9.10.1997 wurden den von der Änderungsplanung betroffenen Eigentümern und Grundstücksnachbarn Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen bis 30.10.1997.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.1997 zur Stellungnahme aufgefordert.
5. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB gefaßt am 18.12.1997.

Palzem, 22.12.1997

Ortsgemeinde Palzem

gez. Linden

- Ortsbürgermeister -

VII. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die öffentliche Bekanntmachung wird angeordnet.

Palzem, 05.01.1998

Ortsgemeinde Palzem

gez. Linden

- Ortsbürgermeister -

VIII. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt am 28.01.1998. Mit dieser Bekanntmachung erlangt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Palzem, Teilgebiet "Esinger Weg" Rechtsverbindlichkeit.

Palzem, 02.02.1998

Ortsgemeinde Palzem

gez. Linden

- Ortsbürgermeister -