

NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAU- NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	0-3
0-3	0-6
ED	gen. Dächer 30° bis 45°

TEXTFESTSETZUNGEN

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.8.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstückfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume I. und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hosi, Schlehe; Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

1.8.2 STRASSENBAÜME

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Spitzahorn, Winterlinde, Malbeere, Hainbuche, Weißdorn.

1.8.3 ENTWICKLUNG DES BACHLAUFES UND SEINER UFER

Im zeichnerisch nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Bereich ist beidseits entlang des eingetragenen Gewässers III. Ordnung eine gewässertypische Uferstreifenflur zu entwickeln. Zusätzlich sind 3 feuchtheitstragende Gehölzgruppen (d.h. ca. alle 80 lfm.) zu pflanzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Uferstreifenflur ist durch extensive Pflegemaßnahmen dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten. Es ist eine kleinflächige, abschnittsweise und bedarfsgerechte Mäh- alle 2-5 Jahre ab Ende September unter Abtransport des Mahrguts durchzuführen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide; Sträucher: Hosi, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBAuO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Gargen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Zur Dachdeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dachdeckung ist in Form und Größe an die im Ortsschild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

2.2 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLICHTUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBAuO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

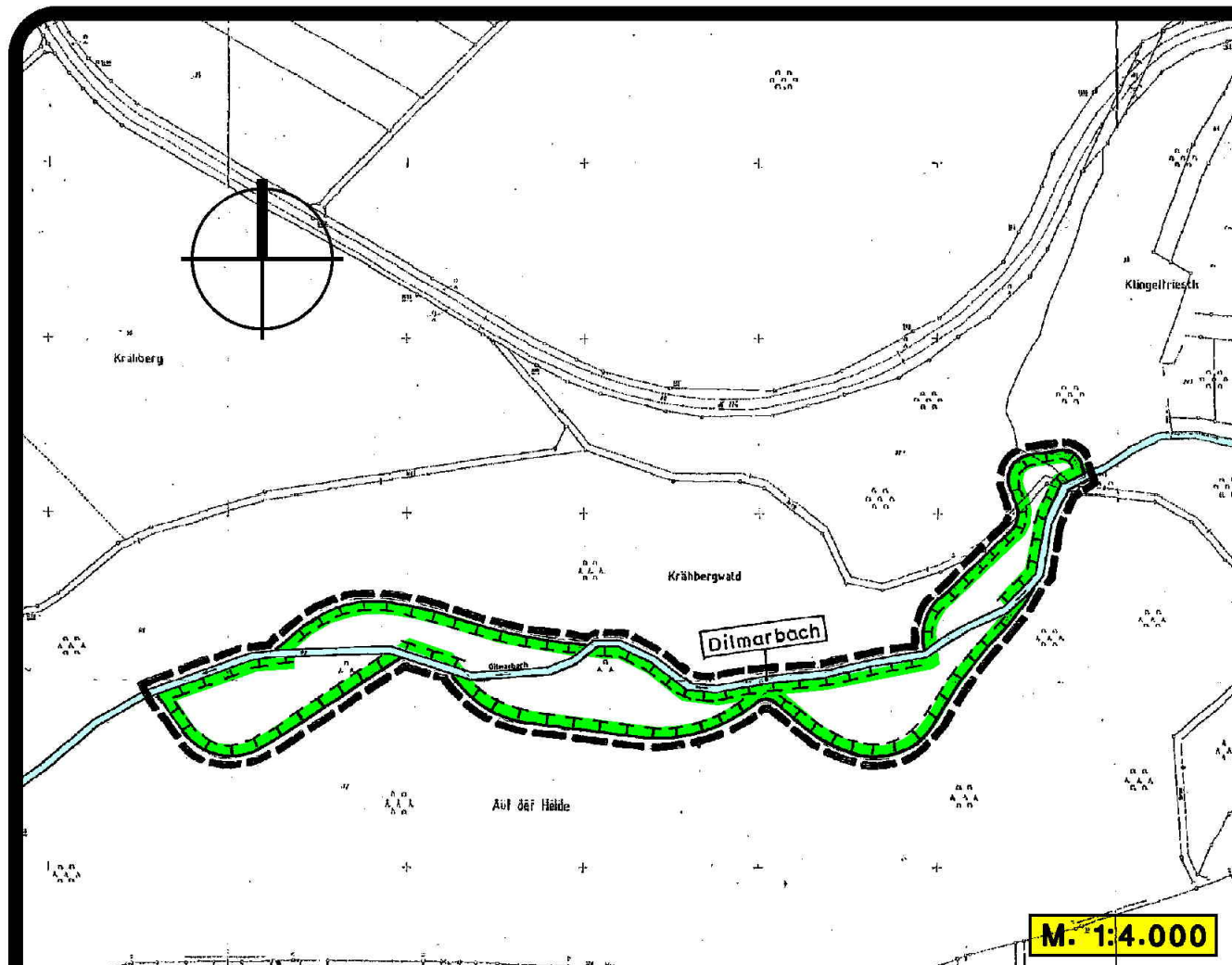
VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerke	2 Aufstellungsbeschluss
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Flangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächeneinverordnung vom 18.12.1992 (PlanzV 90).	Der Gemeinderat hat am 30.03.2000 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Bauleistungs- / Grenzregelung werden keine Bildnisse gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.	Palzem, den 22.10.2002
Dienststempel	Dienststempel Ortsbürgermeister
3 Verfahren	4 Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan - Entwurf wurde am 21.03.2002 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der Bürger in der Zeit vom 02.06.2003 bis 04.07.2003 zu jedem Bauabschnitt öffentlich ausgeschrieben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.05.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht. Das Anbringen während der Auslegungfrist vorgeschrieben werden können.	Der Gemeinderat hat am 01.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 21.03.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Palzem, den 26.03.2003	Palzem, den 09.07.2003
Dienststempel	Dienststempel Ortsbürgermeister
5 Erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB	6 Satzungsbeschluss
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2004 bis 12.03.2004.	Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.02.2004 hingewiesen. Es wurde bestimmt, dass Anträge nur zu den genehmten und erteilten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.
Palzem, den 16.03.2004	Palzem, den 06.09.2004
Dienststempel	Dienststempel Ortsbürgermeister
7 Ausfertigung	8 Inkrafttreten
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planstellenverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats über einstimmig und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (2) BauGB angeordnet.
Palzem, den	Palzem, den
Dienststempel	Dienststempel Ortsbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- Geschossflächenzahl (GFZ) max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- z.B. TH max. = 4,50 m Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) max.
- z.B. FH max. = 10,50 m Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) max.
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche
- Wassergraben
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Baubereichsgrenze
- Höhenschichtlinie z.B. 225 m üNN.
- Wirtschaftsweg

AUSGLEICHSFLÄCHE - SONSTIGER GELTUNGSBEREICH MIT FESTSETZUNGEN (§§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB)



GEMARKUNG: PALZEM
FLUR: 9
FLURSTÜCKE: 82, 83, 92 und 94 (ALLE TEILWEISE)
FLÄCHE: ca. 2,36 ha

Bestand: Standortfremde Fichten und Douglasien in der Bachaua
 Zielbiotop: Standortheimischer Bachauenwald (Aino-Padion)

ENTWICKLUNGSFESTSETZUNG gem. § 9 (1) 20 BauGB

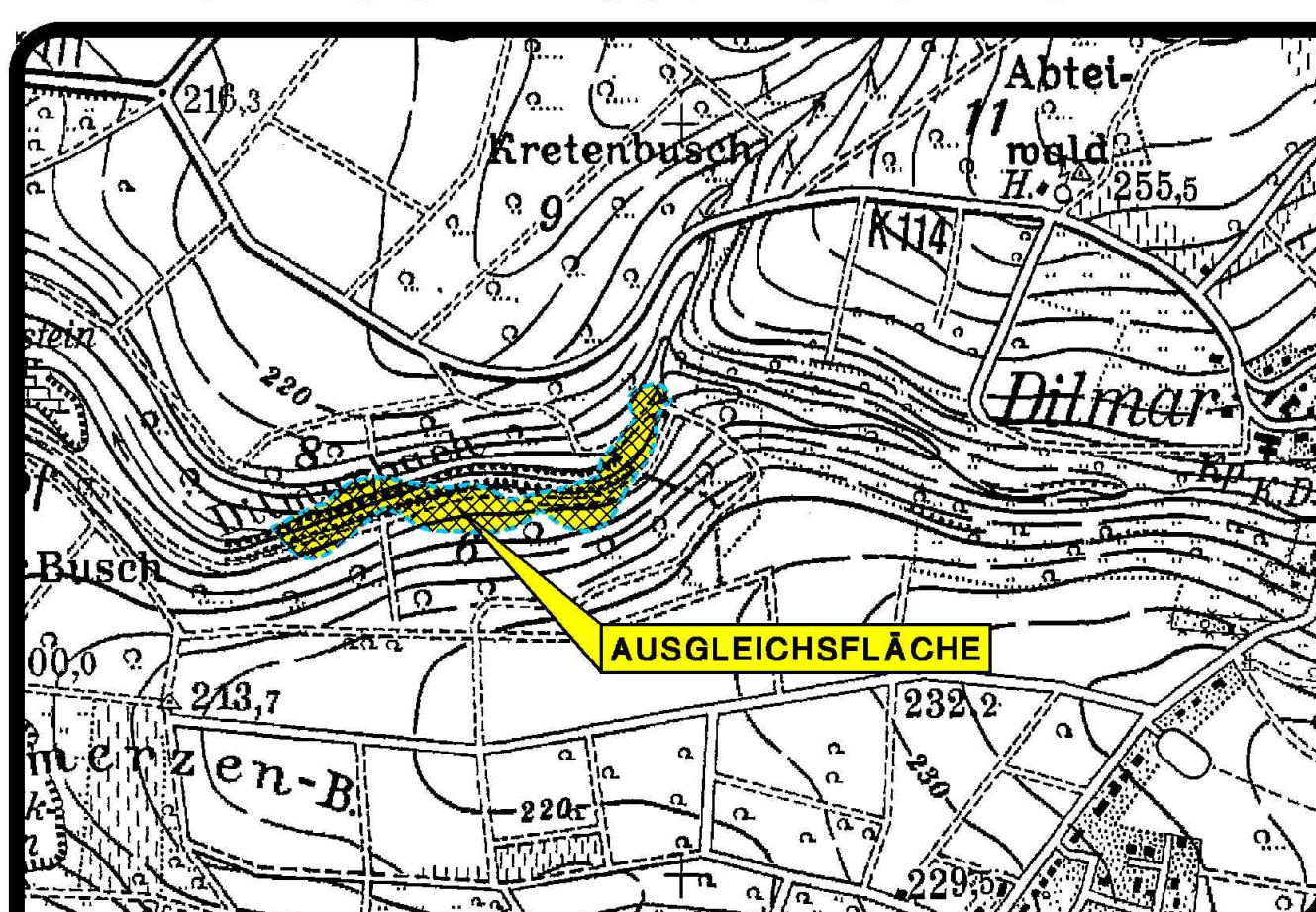
Sukzessive Entnahme (Fällung) der Fichten und Douglasien und Umbau in einen standorttypischen strukturreichen Laubwaldbestand (Erlen, Eichen, Traubenkirsche, Hainbuche, Stieleiche, etc.) durch natürliche Sukzession.

Beginn der Maßnahme: Spätestens 2 Jahre nach Baubeginn

ZUORDNUNG LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch Straßen und Wege zu 25,3 % und dem Eingriff durch private Bauungsmaßnahmen in einem Umfang von 74,7 % zugeordnet.

ÜBERSICHT AUSGLEICHSFLÄCHE



TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND § 9 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Es sind von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4) und
- Tankstellen (Ziff. 5)

nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Max. 0,3.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Max. II.

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m
 Firsthöhe: max. 10,50 m

Als unterer Maßbezugs punkt zur Ermittlung der Höhen gilt der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche.

Die Höhen werden jeweils zwischen

- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhen),
- dem Schnittpunkt der Dachflächen, der Oberkante First (Firsthöhen)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschosshöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 3 Wohnungen, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen und Rückensätteln liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von max. 2,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

HINWEISE

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezugänge, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rosenplaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Im Bereich der Thorer Str. 2 wurde bereits eine mittelalterliche Topferei mit offensichtlichem Bezug zu der vorhandenen Bachmühle. Es besteht die Möglichkeit, weitere Topfereierzeugnisse wie Öfen, Brandtöpfen oder Scherbenhöfen bei Erdarbeiten besonders im Bereich "Oberste Wies" oder "Im Bungert" angetroffen werden. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalspflege, Trier (Tel. 0651-43588), zu melden.

Höhenschichtlinien:

Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

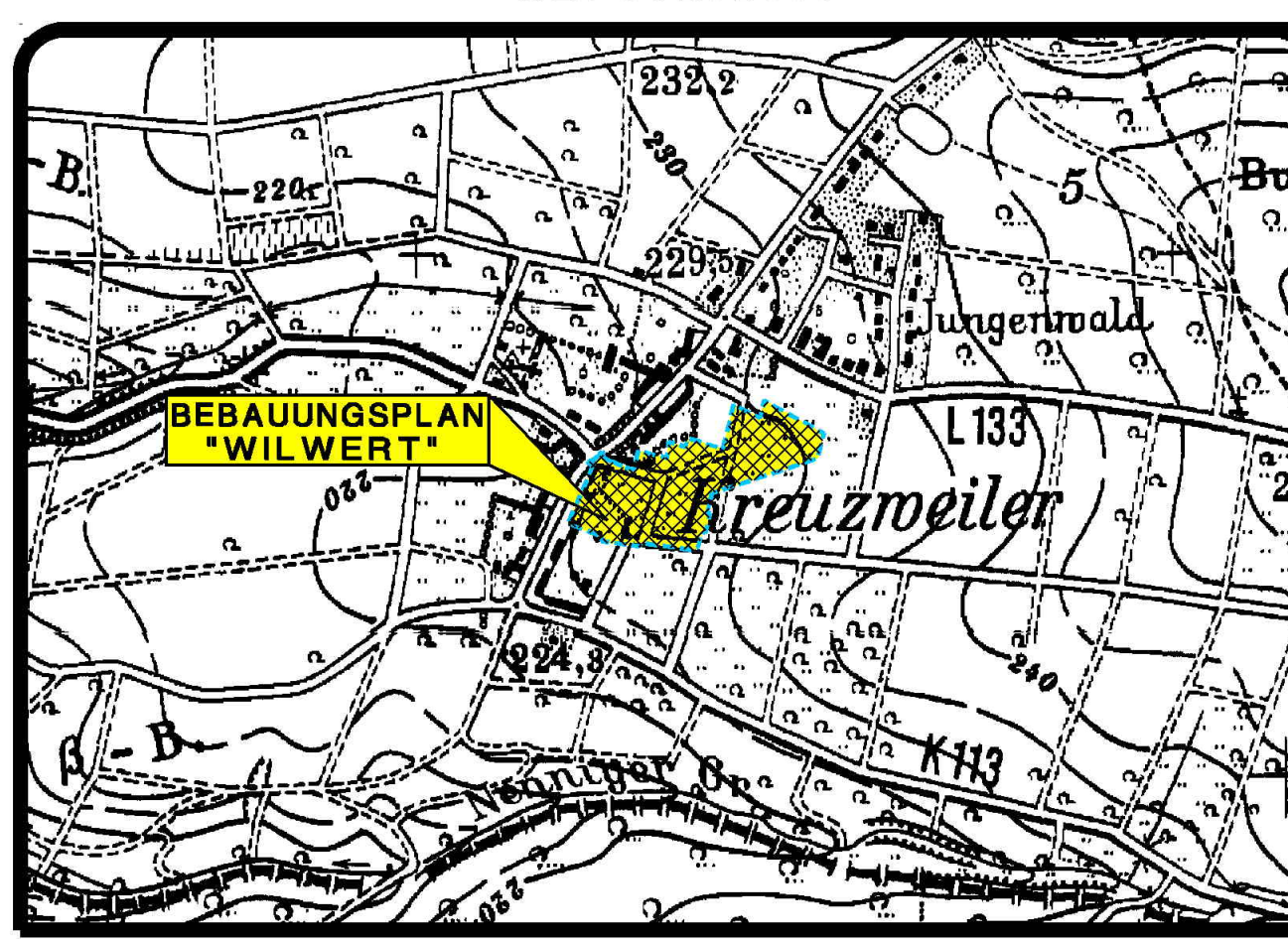
Erdwärmegewinnung:

Gemäß Mitteilung des geologischen Landesamts bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einträge zur Gewinnung von Erdwärme, wenn die Wärmeleitfähigkeit nicht wasserführend ist oder der Wassergehalt der Wassergewinnungskategorie 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1993), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch das Sechste Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1998.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "WILWERT"

ORTSGEMEINDE PALZEM/ORTSTEIL KREUZWEILER
 VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

STAND: SCHLUSSENTWURF GEMÄSS § 10 BAUGB
 MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1.00x0.90-0.90m² PROJ.NR.: 11 219 DATUM: 15.09.2004

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTTECHN. VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG

SEBOLD NÖRTERSBAUHAUSEN
 AM BRITTEN WEG 1
 TELEFON 06464/9353-0
 TELEFAX 06464/9353-99
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de