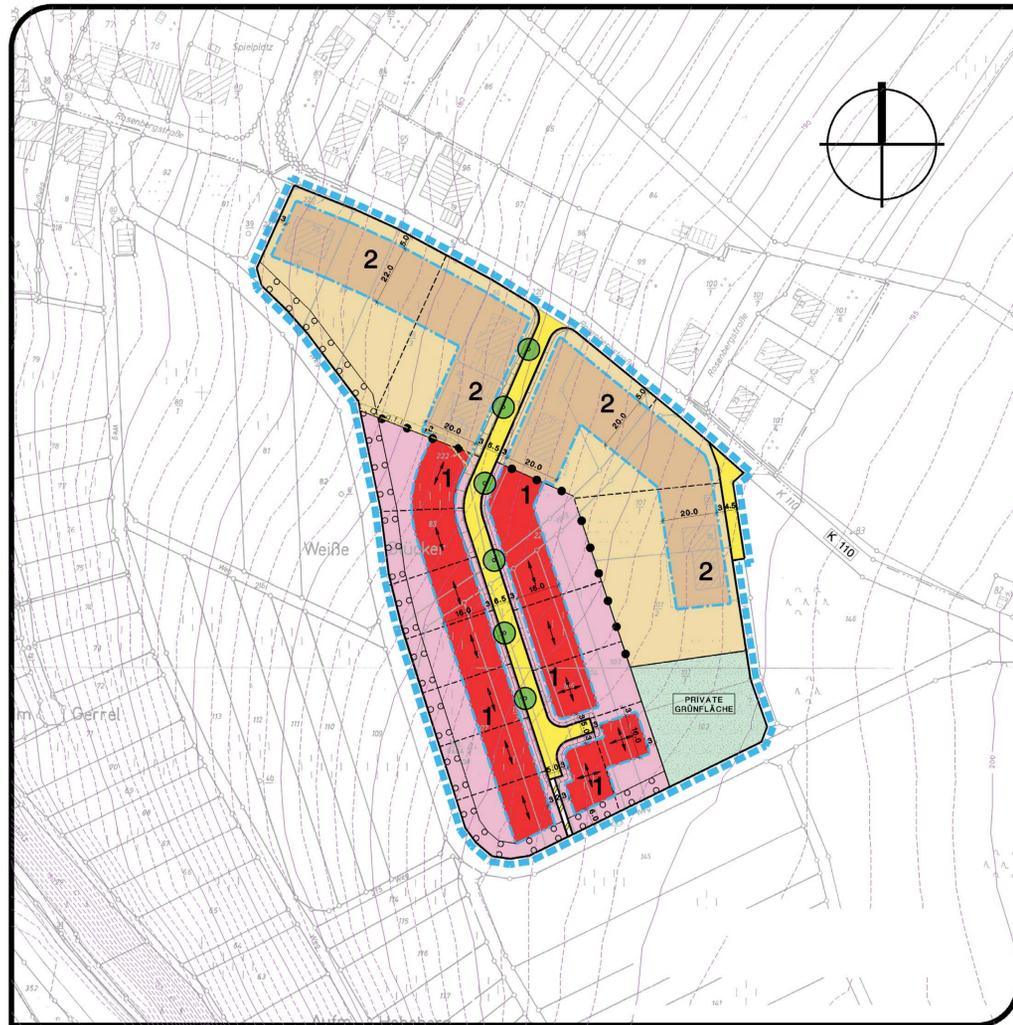


BEBAUUNGSPLAN "WEISSE STÜCKER"

ORTSGEMEINDE PALZEM / ORTSTEIL WEHR

M.1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet**
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- MI = Mischgebiet**
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ max.
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH max. = 4,50 m Höhe der baulichen Nutzung (Traufhöhe)
- FH max. = 10,50 m Höhe der baulichen Nutzung (Firsthöhe)
- Hauptgebäudeorientierung, hier trauf- oder giebelständig
- Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Firstrichtung
- abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B.: 1 Ordnungsziffer
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien z.B. 180 m üNN.

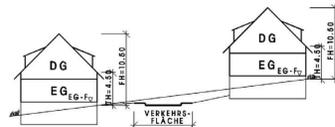
TEXTFESTSETZUNGEN

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 (3) BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Ordnungsbereich 2: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)**
- Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe (Ziff. 6),
 - Tankstellen (Ziff. 7) und
 - Vergnügungstötten (Ziff. 8)
- nicht zulässig.
- 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**
- Im Ordnungsbereich 1 (Allgemeines Wohngebiet) sind von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4) und
 - Tankstellen (Ziff. 5)
- nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet) sind von den nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungstötten
- nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: max. 0,3
- Ordnungsbereich 2: max. 0,4
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**
- Ordnungsbereich 1: max. 0,6
- Ordnungsbereich 2: max. 0,8
- 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**
- In beiden Ordnungsbereichen II Vollgeschosse als Höchstmaß
- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
- Eine Überschreitung der Vollgeschosszahl ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-)Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 BauNVO handelt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.
- 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden in beiden Ordnungsbereichen wie folgt festgesetzt:
- Traufhöhe max. 4,50 m,
 - Firsthöhe max. 10,50 m.
- Die Höhen werden jeweils zwischen
- dem Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
 - dem Scheitelpunkt der Dachfläche, der oberste First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.
- Als unterer Maßbezugs punkt gilt:
- Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
 - Ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.



1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

In beiden Ordnungsbereichen abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser dürfen eine maximale Frontlänge von 18 m nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine maximale Frontlänge von 24 m nicht überschreiten.

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 und § 9 (2) BauGB)

1.4.1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan:

- (→) festgesetzte Firstrichtung
- (↑) wählbare Firstrichtung

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

Bei bergseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Untergeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

1.5 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen und Rückstufen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) bis max. 2 m zu dulden.

TEXTFESTSETZUNGEN

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

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEBÄUDE IN WOHNUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

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

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

1.8.1 RANDLICHE EINGRÜNNUNG

Im zeichnerisch markiertem Bereich ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer Breite von 6 m ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hirtengelb, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsröschen, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gelber Birnen, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Grönitz

1.8.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begründenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hirtengelb, Hasel, Schneehäule, Salweide; Obstbäume: Gelber Birnen, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

1.9 ZUORDNUNG LANDESPFLIEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 41,38 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 58,62 % zugeordnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Dies gilt nicht für Haussockel und Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen.

Hinweis: Remissionswerte (auch Hellheitswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind z.B. aus den Farbtönen der Farbersteller zu entnehmen.

Fliesen, Metall- oder Kunststoffelemente als Fassaden- Ausgestaltung sind nicht zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung 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.

Dachaufbauten müssen einen Abstand zur Gebäudekante (d.h. inklusive Dachüberstand) des Daches von 1,50 m einhalten.

Zur Dachdeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden (RAL-Nummern 8014, 8017, 8019, 7015, 7016, 7021, 7026, 3002, 3011, 3013). Die Dachdeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

2.1.3 DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Es ist stark erwünscht, dass Dächer von Garagen und Nebengebäuden in Form und Neigung sowie Material und Ausführung an die Gestaltung des Hauptdaches angepasst werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) 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 27. März 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannutzungs (PlanV) 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.

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".

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindenwerken zu melden.

Bodenschutz:

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

Baumschutz:

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

Funkenschutz am Wald:

Für die an den Waldbereich im Osten angrenzenden Gebäude sind in die Kamine Funkenschutzmaßnahmen einzubauen.

Wasserdurchlässige Beläge:

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

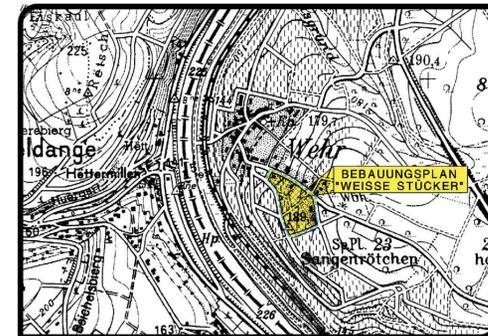
Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdbefestigungen, Knochen und Steinreste, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalpflege, Trier (Tel. 0651-43588), zu melden.

Höhenschichtlinien:

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

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

<p>1 Katastervermerke</p> <p>Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzustellverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90).</p> <p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baunutzung / Grundnutzung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Unterschrift:</p>	<p>2 Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Bebauungsplan hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>
<p>3 Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans - Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>	<p>4 Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>
<p>5 Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>	<p>6 Genehmigung</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Beschluß vom mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>
<p>7 Ausfertigung</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Plangezeichnung (Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens) vor, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensverschriften eingehalten wurden.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>	<p>8 Inkrafttreten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.</p> <p>..... den</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>..... den</p> <p>Dienststempel: Ortsbürgermeister:</p>

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m	TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	gen. Dächer 30° bis 48°

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MI	II
TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m	TH max. = 4,50 m FH max. = 10,50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	gen. Dächer 30° bis 48°

BEBAUUNGSPLAN "WEISSE STÜCKER"
ORTSGEMEINDE PALZEM / ORTSTEIL WEHR
VERBANDSGEMEINDE SAARBURG

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1,38x0,60=0,83m² PROJ.NR.: 11 185 DATUM: 24.10.2002

GEZEICHNET: GEPRÜFT:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU / VERKEHRSWESEN / LANDSCHAFTSPLANUNG

GEORG NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02665/9638-0
TELEFAX 02665/9638-30
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de