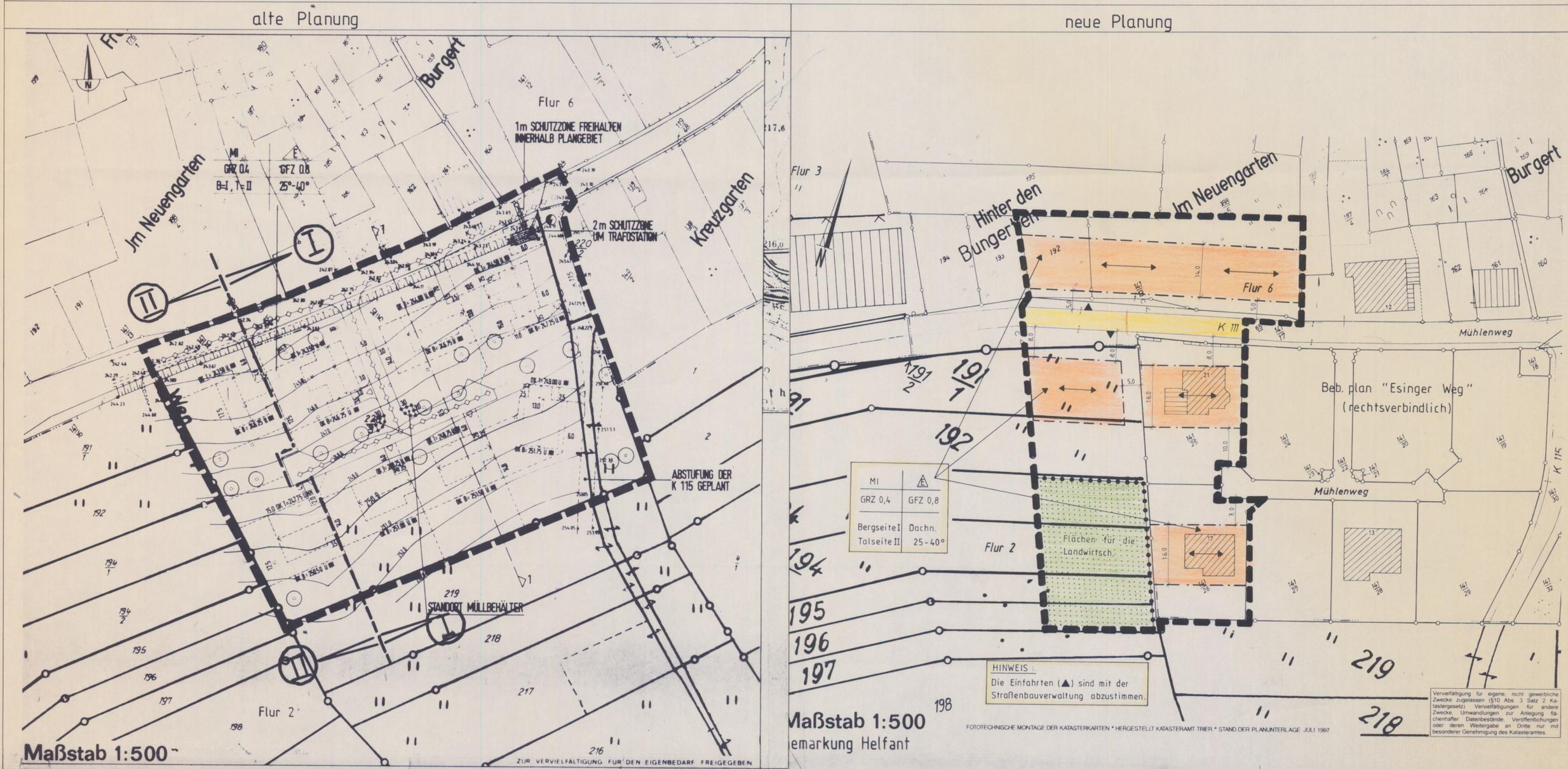


# Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Helfant, Teilgebiet "Esinger Weg" M. = 1 : 500



Maßstab 1:500

Maßstab 1:500  
emarkung Helfant

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN \* HERGESTELLT KATASTERAMT TRIER \* STAND DER PLANUNTERLAGE JULI 1997

Vervielfältigung für eigene nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anfertigung fotomechanischer Reproduktionen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramtes.

Vereinfachte Änderung (Ergänzung)

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

**I. Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (1996 I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 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 (1997 I S. 2141);
- Maßnahmenplan zum BauGB (BauGB-Maßnahmen) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet bis 31.12.1997;
- Baumitbestimmungsverordnung (BaMitV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S. 1521), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 10;
- Flächenwidmungsverordnung (FlamV) vom 14.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 1949), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28.11.1996 (1996 S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (1991 S. 110);
- Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO);
- 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. 194), insbesondere die §§ 3, 5, 6, 8 und 17;
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 30;
- Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 8 a bis 8 c;
- 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, 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 BauGB festgesetzt.

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

Weitere Festsetzungen siehe Einzeichnungen im Plan.

In übrigen haben auf dem Ergänzungsgebiet die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Esinger Weg" vom 22.02.1997 Verbindlichkeit.

**III. Landschaftliche Festsetzungen**

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

Mindestens ein Baum je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zuzuplanzen; ein Baum je angefangene 200 qm Versiegelungs-Überbauung.

Die Bepflanzung ist in den zu stellenden Bauantrag nachzuweisen und ist in 1:100 nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren.

Die Grundstücke sind entlang der K 111 - bis auf die Einfahrten und Zugänge - vollständig mit heimischen Gehölzen (Hecke) einzufrieden.

**IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**

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

**V. Begründung**

Das Ergänzungsgebiet des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmen.

In der Ortsgemeinde Palzem, Ortsbezirk Helfant, besteht ein dringender Baulandbedarf, da Baulücken nicht vorhanden sind und das Baugebiet "Esinger Weg" weitestgehend bebaut ist. Neben 2 bereits bebauten Grundstücken (§ 24 BauGB) sind im Ergänzungsgebiet 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-Maßnahmen ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB auch dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung berührt wären. Der Flächenutzungsplan ist im Zuge des zur Zeit laufenden Fortschreibungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Belange der Landschaftspflege 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**

- Änderungsbeschluß vom 09.06.1997;
- Bekanntmachung des Beschlusses am 9.10.1997;
- Durch Bekanntmachung vom 9.10.1997 wurden den von der Änderungsplanung betroffenen Eigentümern und Grundstücksnachbarn Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen bis 30.10.1997;
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.1997 zur Stellungnahme aufgefordert;
- 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 der 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 23.01.1998. 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

- Legende**
- Umgrenzung des Gebietes der Änderung
  - - - - - Baugrenzen
  - → → → → Firstrichtung
  - • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - MI Mischgebiete
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
  - 0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl)