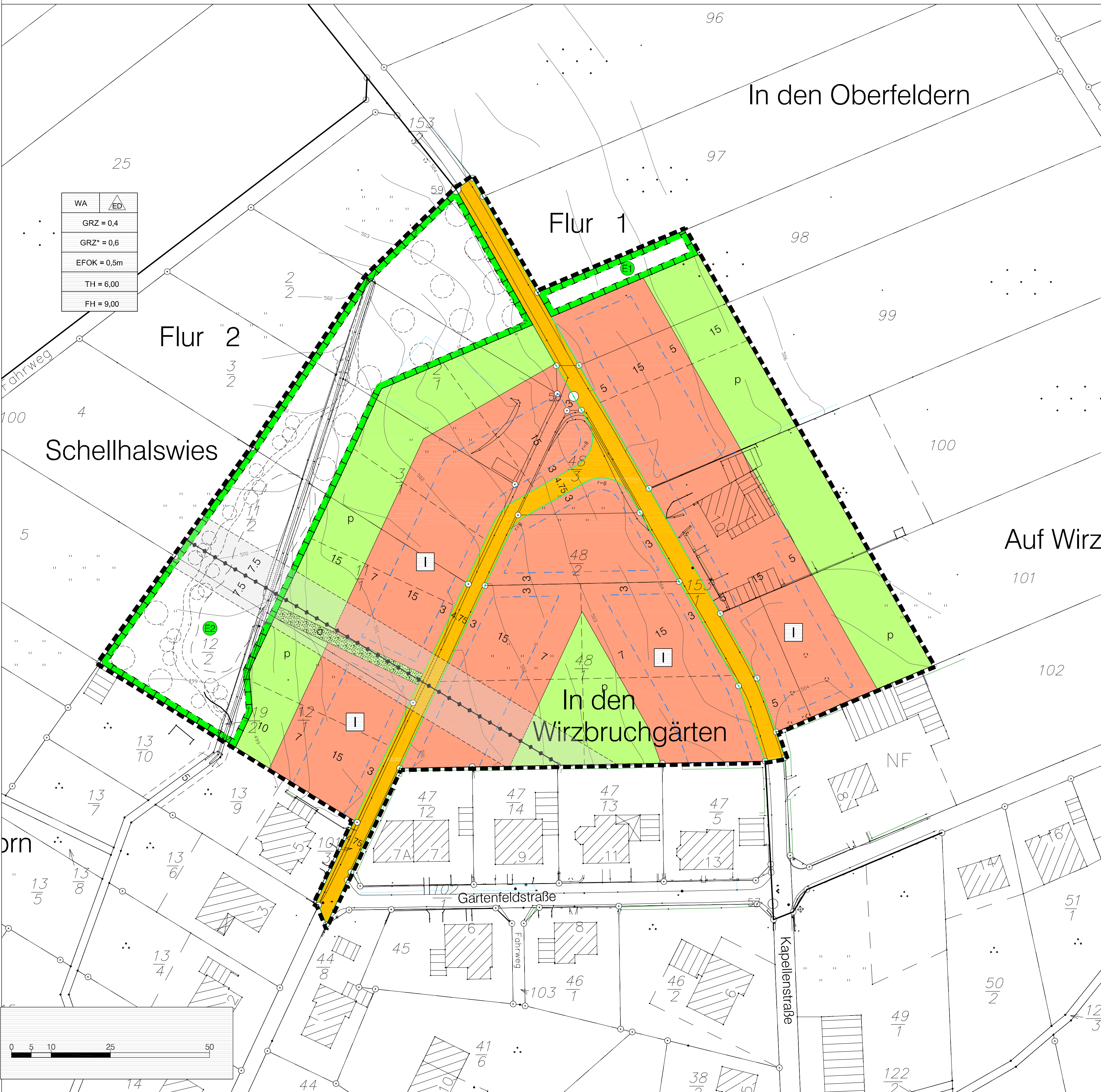


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heddert, Teilgebiet "In den Wirzbruchgärten"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. Text
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
 - GRZ'** Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
 - EFOK** Erdgeschoßfußbodenoberkante (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text
 - TH** Traufhöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text
 - FH** Firsthöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED** offene Bauweise gem. Text (nur Einzel- und Doppelhäuser)
 - Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
 - p** Private Grünflächen
 - P** Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Nähere Angaben gem. Text
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - (Retention, Bachverlauf und Kompensationspflanzung sind hinweisartig eingetragen)
 - 20kV-Freileitung mit Schutzzone (siehe Texthinweis 9)

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
max. Überschreitung der Grundflächenzahl	
Erdgeschoßfußbodenoberkante	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
 - Unzulässig sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Zulässig sind
 - Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die tatsächlich ausgeführte Fußbodenhöhe. Als Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Grundfläche und von deren Überschreitungsmöglichkeiten gilt ausschließlich der festgesetzte Bauflächenanteil des Baugrundstücks (Buchgrundstück), nicht der ggf. festgesetzte Anteil privater Grünflächen.
 - Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche gem. §19(4) Satz 2 BauNVO mit
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück nur unterbaut wird
sind nur bis zum in der Planzeichnung (Festsetzungsschablone) festgesetzten Höchstmaß zulässig.
 - Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können wie z.B. Carports oder Garagen. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen (= erschließungsgewandten) Baugrenzen zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreiten ausmachen und ihre Tiefe 3,0m nicht überschreitet. Ebenso sind Gartenhäuser sowie sonstige Gebäude i.S.d. §8(9) Ziff. 3 LBauO unter Beachtung der LBauO außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Zwei aneinandergebaute Gebäude auf gleichem Buchgrundstück gelten als Doppelhäuser.
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von ca. 0,3m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt. Ebenso stellen im Zuge des Straßenausbaus entstehende Böschungen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung hat im Zuge der Bebauung zu erfolgen; eine Beanspruchung privater Grundstücksanteile ist auf Dauer zu dulden.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
 - Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
 - anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot
 - Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
 - Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 22° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer mit einem Versatzmaß von max. 1,2m zulässig. Diese Festsetzung zu Dachform und Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude.
 - Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtonen
 - anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot
 - Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
 - Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufbreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf 2,0m nicht unterschreiten. Die Firstlinie des Hauptdaches und der Firstpunkt einer Gaube dürfen nicht identisch sein, die Gauben selbst sind in der unteren Dachhälfte zu positionieren. Die Dachneigung der Gauben hat der des Hauptdaches zu entsprechen. Zwerchgebel und Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Breite der Fassade (Mauerwerksmaß) umfassen und müssen mindestens 2,0m von der nächsten freistehenden Giebelseite entfernt sein.
 - Außenwandflächen sind zu verputzen und mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Zulässig sind als Außenwände auch heimischer Naturstein und Holz, Holzhäuser aber nicht als Naturstammbäuser.
 - Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen sind bei Erfordernis Böschungen auszubilden. Stützmauern sind unzulässig; auch L-Steine und Plansteine gelten als Stützmauern in diesem Sinne.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)**
 - Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
 - Die Begrünung der privaten Grundstücke (Bauflächenanteil) hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (Bauflächenanteil) zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung oder Überdachung.
Diese Bäume dürfen auch auf der festgesetzten privaten Grünfläche gepflanzt werden.
 - Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
 - Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) dient der Rahmeneingrünung. Sie ist mit 3 Obsthochstämmen in lokalen Sorten zu überstellen und dauerhaft in extensiver Nutzung zu halten. Extensive Nutzung bedeutet Düngerverbot sowie 1. Mahd nicht vor dem 01.07., letzte Mahd nicht nach dem 30.10. eines Jahres.
 - Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2) dient der Rahmeneingrünung sowie der Bereitstellung von Flächen für die semizentrale Retention nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. Der vorhandene Gewässerlauf ist zu renaturieren und mit Begleitgehölzen zu versehen. Die Flächen sind auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten und mit insgesamt 15 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Extensive Nutzung bedeutet Düngerverbot sowie 1. Mahd nicht vor dem 01.07., letzte Mahd nicht nach dem 30.10. eines Jahres.
 - Dem Bebauungsplan sind auf vertraglicher Basis externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, die im Umweltbericht näher beschrieben sind. Hierbei handelt es sich um
 - Waldumbaumaßnahmen auf Gemarkung Heddert, Flur 4, Flurstück 1 im Umfang von ca. 6.500 qm

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- Ausnahmsweise sind auch geneigte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als geneigtem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 und II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

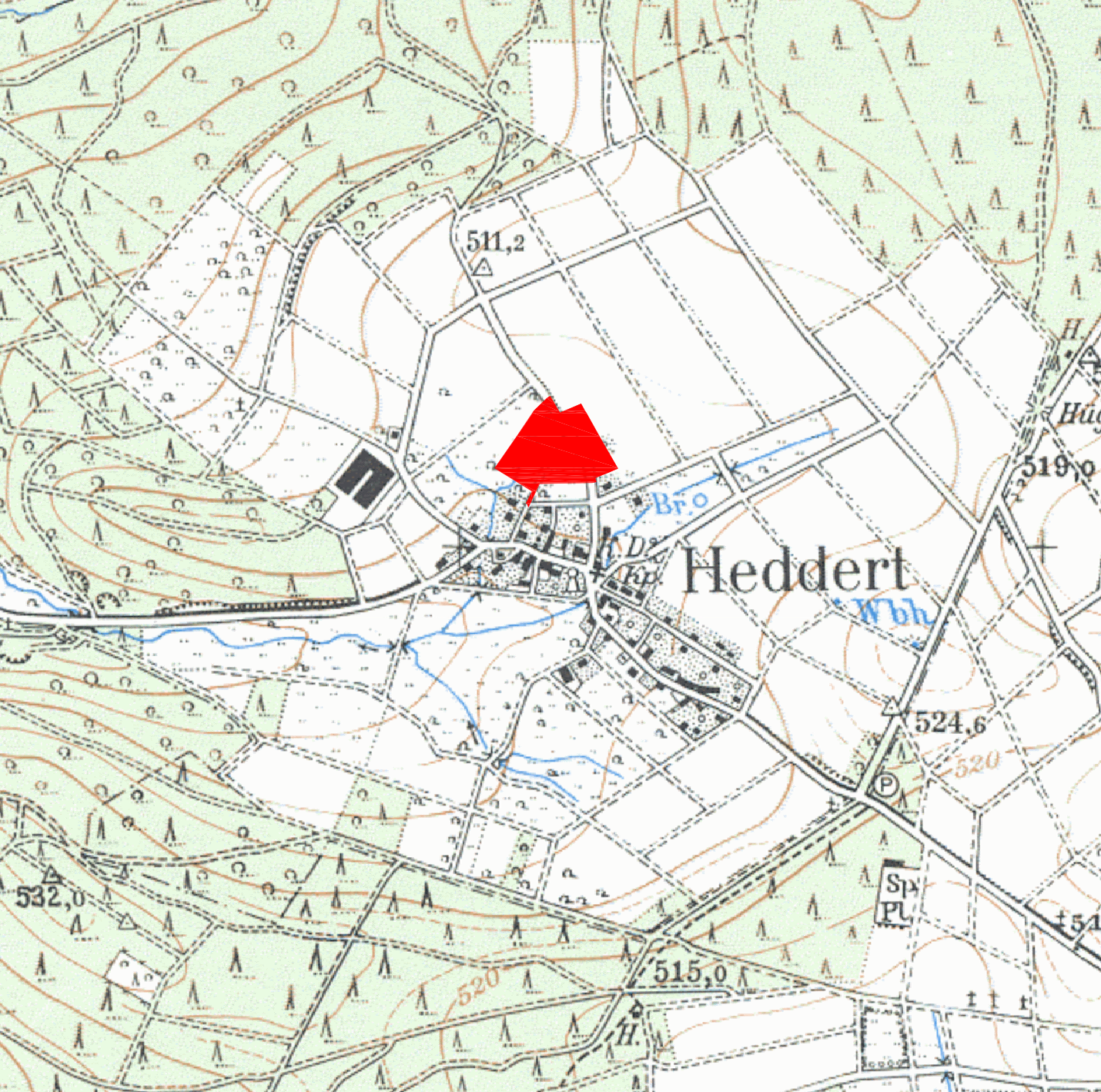
- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdünnung zu schützen (§ 202 BauGB), DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Für den Schutz von Gehäusen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Befestigung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen. Für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren z.T. oberflächennahe wasserführende Schichten. Es wird empfohlen die Kellergeschosse als weiße Wannen gem. DIN 1045 / DIN EN 206 auszubilden.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Ein Einbau von Zisternen zur Zwischenspeicherung und Nachnutzung des Niederschlagswassers unter Beachtung des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserbezugsverordnung ist zulässig. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur semizentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.
- Nach der Allgemeinen Entwässerungsatzung der Verbandsgemeinde Kell am See hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus der Straßeneleitung (Schmutzwasserkanal) zu schützen. Dies kann mittels eines zugelassenen Rückstauventils oder einer Hebeanlage (DIN 1986) erfolgen. Ein Anschluss von Drägen an das öffentliche Abwasser ist nicht zulässig. Den Bauanträgen / Bauanzeigen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
- Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
- Soweit Schutzbereiche von vorhandenen Elektroleitungen berührt werden, ist das RWE am Genehmigungsverfahren / Anzeigeverfahren zu beteiligen. Für die vorhandene Elektro-Freileitung besteht ein 15m breiter Schutzstreifen (7,5m beiderseits der Leitungssache), in dem eine Bebauung nur unter Beachtung der einschlägigen DIN- und VDE-Bestimmungen möglich ist. So fordert die VDE-Bestimmung 0210 im Abs. 13.2.1 (Kreuzungen) bei Dächern eine Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 folgende Abstände zwischen Leiterseil und nächstem Bauwerksteil:
 - 3m Sicherheitsabstand bei Dächern mit einer Neigung über 15°
 - 5m Sicherheitsabstand bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung unter 15°

ANHANG

- (Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)
- | A) Bäume | Bäume | Feldhorn |
|----------------------|------------------------|--|
| Acer campestre | Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Aesculus hippocastanum | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Juglans regia | Rotkastanie |
| Prunus avium | Quercus robur | Hainbuche |
| Sorbus aria | Sorbus aucuparia | Walnuß |
| Prunus, Pyrus, Malus | | Südkirsche |
| | | Stieleiche |
| | | Mehlbirne |
| | | Vogelbeere |
| | | Obsthochstämme |
| | | Mindestpflanzhöhe: 2 x verpflanzte Hochstämme SU 10/12 cm, bei Obst auch SU 6/8 cm |

Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 2,0m vom Fahrbahnrand abzurücken; es ist eine Art auszuwählen.

Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus TK M. 1:25.000



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2144), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 127.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
- Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 19003.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
- Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
- Landesbauschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3030), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2006 (BGBl. I S. 3180), insbesondere der § 50.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1745).
- Landeswasserversetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Neubeschreibung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 51), geändert am 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 754)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) vom 25.03.2003 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833), insbesondere die §§ 18 ff.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 97).
- Verkehrsmittelverkehrsgesetz - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036).
- Bundesfernstraßengesetz (BStG) vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2006 (BGBl. I S. 2923).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchNPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Es wird bescheinigt, daß die Räumliche innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Träger den 23.10.2006
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung / Grenzengleichung werden keine Bedenken gegen die Offertierung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Träger den 23.10.2006
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Dieser Bebauungsplan entspricht der Teilfestsetzung im Planungsgebiet durch Verlegung der

Struktur- und Bebauungsplankontrollverfahren

Träger den
Im Auftrage

Der Gemeinderat hat am 05.09.2006

Träger den 23.10.2006

Am 04.12.2006 wurde dieser Bebauungsplan-entwurf genehmigt und seine Offertierung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Hiermit sind die Besondere kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, über die Planfeststellung informiert, sind sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan entspricht der Teilfestsetzung im Planungsgebiet durch Verlegung der

Struktur- und Bebauungsplankontrollverfahren

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan erfüllt allenfalls die Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

Träger den 23.10.2006

Am 04.12.2006 wurde dieser Bebauungsplan-entwurf genehmigt und seine Offertierung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Hiermit sind die Besondere kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, über die Planfeststellung informiert, sind sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan erfüllt allenfalls die Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

Struktur- und Bebauungsplankontrollverfahren

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Heddert hat

Träger den 23.10.2006

Am 18.04.2007 der Bebauungsplan gem. § 3 (1) der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB im Satzung

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Gemeinderates vom 18.04.2007 ist am gem. § 10 BauGB ordentlich bekanntgegeben worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

Träger den
J. Wagner, Ortsbürgermeister

endgültige planfassung
gem. satzungsbeschluss vom 18.04.2007

auszug aus der flurkarte
stand: oktober 2006
gemarkung: heddert
flur: 1-2
katasteramt: trier
zur verfügung gestellt durch: vgv koll am see

geländemaßstab: büro geoplan, trier

emst + partner
beraterschwerpunkt: tkk

mühlentrasse 80 54290 trier
fon 0651 910 42-0
fax 0651 910 42-30

www.bueroemst-partner.de
email@bueroemst-partner.de