

# H E D D E R T

## BEBAUUNGSPLAN “IN DEN WIRZBRUCHGÄRTEN“

TEXTFESTSETZUNGEN

– zur endgültigen Planfassung –

---

---



**ernst + partner**

landschaftsarchitekten bdla

mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
  - a) Zulässig sind
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

§ 4 (2) Ziff. 1-3 BauNVO
  - b) Unzulässig sind
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

§ 4 (2) Ziff. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
  - c) Unzulässig sind
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen

§ 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. 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 (Buchgrundstücks), nicht der ggf. festgesetzte Anteil privater Grünflächen.
3. 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 wirdsind nur bis zum in der Planzeichnung (Festsetzungsschablone) festgesetzten Höchstmaß zulässig.

4. 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 (= erschließungsabgewandten) 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.
5. Zwei aneinandergebaute Gebäude auf gleichem Buchgrundstück gelten als Doppelhäuser.
6. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. 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.

## **II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

1. **Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.**
2. **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.**
3. **Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtönen  
- anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot.  
Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.**
4. **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 Trauflänge (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.  
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Breite der Fassade (Mauerwerksmaß) umfassen und müssen mindestens 2,0m von der nächsten freistehenden Giebelseite entfernt sein.**
5. **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 Naturstammhäuser.**
6. **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.**
7. **Entlang der Grundstücksgrenzen sind bei Erfordernis Böschungen auszubilden. Stützmauern sind unzulässig; auch L-Steine und Pflanzsteine gelten als Stützmauern in diesem Sinne.**

### **III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)**

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke (Bauflächenanteil) hat zu erfolgen mit mindestens
  - 1 Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bauflächenanteil) zzgl.
  - 1 Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung oder Überdachung.Diese Bäume dürfen auch auf der festgesetzten privaten Grünfläche gepflanzt werden.
3. 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.
4. 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 Düngeverbot sowie 1. Mahd nicht vor dem 01.07., letzte Mahd nicht nach dem 30.10. eines Jahres.
5. 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, die Flächen sind auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten und mit insgesamt 15 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu überstellen. Extensive Nutzung bedeutet Düngeverbot sowie 1. Mahd nicht vor dem 01.07., letzte Mahd nicht nach dem 30.10. eines Jahres.
6. 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. 6.500qm.

#### **IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)**

1. Versickerungs- und Retentionsanlagen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind gleichzeitig mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorstufenausbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die örtlichen Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation sind
  - zu 88% den neuen Bauflächen (ohne Flurstücke 100 und 101)
  - zu 12% den neuen Verkehrsflächen zugeordnet.

#### **V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)**

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

## **HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Trinkwasserschutzverordnung ist zulässig. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur semizentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.
7. Nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kell am See hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus der Straßenleitung (Schmutzwasserkanal) zu schützen. Dies kann mittels eines zugelassenen Rückstauventils oder einer Hebeanlage (DIN 1986) erfolgen. Ein Anschluss von Dränagen an das öffentliche Abwassernetz ist nicht zulässig. Den Bauanträgen / Bauanzeigen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
8. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

9. 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 Leitungssachse), 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°
10. Um für Straßenleuchten den notwendigen seitlichen Sicherheitsraum von 0,50m zu gewährleisten, kann es im Einzelfall notwendig sein, dass Leuchten auf Privateigentum errichtet werden müssen.  
Zur Erzielung gleicher Leuchtenabstände für eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße kann es u.U. notwendig werden, dass Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen.

## ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

### A) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm,  
bei Obst auch StU 6/8 cm

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