

**Ortsgemeinde  
Helferskirchen**

**Verbandsgemeinde Wirges**

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

## **„Heidegarten“**

#### **Begründung**

**Fassung für die Offenlage nach § 3 Abs. 2  
BauGB sowie Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2  
BauGB**

April 2024

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH** 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Begründung

1.	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges .....	3
2.	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
3.	Verfahren.....	5
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	7
5.	Schutzgebiete .....	9
6.	Artenschutz.....	9
7.	Erläuterung der Planung .....	10
8.	Bestandteile .....	16

## **1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges**

Die Ortsgemeinde Helferskirchen beabsichtigt die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Heidegarten“. Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Wohnanlage (barrierefreie Mehrgenerationenhäuser) sowie die untergeordnete Nutzung durch z.B. freiberufliche Tätigkeiten oder nicht störende Gewerbebetriebe auf dem Flurstück 19/11, Flur 17, Gemarkung Helferskirchen. Auf dem Flurstück 19/6 im Osten des Plangebiets besteht ein ehemals zum Gärtnereibetrieb gehöriges Wohnhaus und im Norden (FS 19/9 und 19/7) ragt ein Teil eines gewerblich genutzten Grundstücks ins Plangebiet.

Die Ortsgemeinde Helferskirchen schließt sich der Absicht des Vorhabenträgers zur Errichtung von Wohngebäuden (barrierefreie Mehrgenerationenhäuser) sowie der Ermöglichung der Nutzung von Gebäudeteilen durch Freie Berufe (z.B. Arztpraxis) auf dem ehemaligen Gärtnereigelände an und leitet das Verfahren zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Heidegarten“ ein.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Heidegarten überplant einen Teil der 2. Bebauungsplanänderung „Feriendorfgebiet“ (Zone IV) sowie einen Teil des Bebauungsplanes „Heidegarten“ sowie dessen 1. und 2. Änderung.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung bestand in der Vergangenheit eine Erwerbsgärtnerei, welche mittlerweile abgebrochen wurde. Diese Nutzung ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Feriendorfgebiet“ festgesetzt (Zone IV: Erwerbsgärtnerei als Mischgebiet). Dies bedeutet, dass nach den jetzigen Festsetzungen im Plangebiet nur eine Erwerbsgärtnerei errichtet werden kann. Die Notwendigkeit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heidegarten“ zur Ermöglichung der Errichtung einer Wohnanlage mit weiteren untergeordneten Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind somit begründet. Auf dem Flurstück 19/6 befindet sich derzeit ein Wohngebäude, welches ehemals zur Gärtnerei gehörte.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 9.604 m<sup>2</sup>, durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter oder die Pflicht zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Umfällen nach § 50 Satz 2 BImSchG vor, womit der § 13a BauGB im vorliegenden Fall anwendbar ist.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19/6, 19/9, 19/11 und 19/7 (tw.), (Flur 17, Gemarkung Helferskirchen) im Süden der Ortslage von Helferskirchen. Nördlich grenzt Ein Gewerbebetrieb sowie Wohnbebauung und südlich ein Ferienhausgebiet an den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Heidegarten“. Im Osten grenzt die L 303 an das Plangebiet.

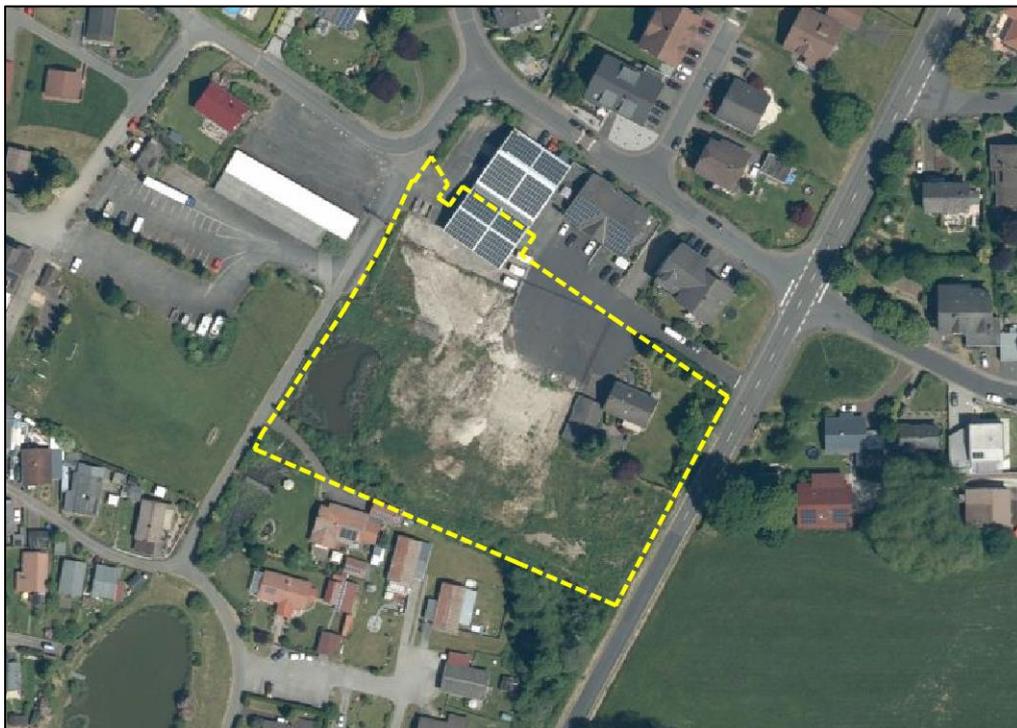
Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

## 2. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu überplanende Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Helferskirchen, westlich der L303. Das Plangebiet liegt auf ca. 336,25 m ü. NN und steigt in Richtung Südosten an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.604 m<sup>2</sup> (Flurstücke 19/6, 19/9, 19/11 und 19/7 (tw.), Flur 17, Gemarkung Helferskirchen). Das Plangebiet stellt sich als Brachfläche dar. Im Südwesten des Plangebiets liegt ein Teich und an der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die offene Bachführung des Wolsbaches. Nördlich des Plangebiets liegt die Ortslage von Helferskirchen und südlich und südwestlich grenzt ein Feriendorfgebiet an die Planung. Südöstlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



**Abbildung 1: Luftbild und Geltungsbereich (LVerMGeo RLP)**

### Flächenbilanz:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
„Privatstraße“:	653 m <sup>2</sup>
„private Stellplätze“:	458 m <sup>2</sup>
Wasserfläche:	657 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	7.835 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtgröße Plangebiet:	9.603 m <sup>2</sup>

### 3. Verfahren

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heidegarten“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 9.603 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet besteht derzeit Baurecht über die Festsetzung eines Mischgebiets „Erwerbsgärtnerei als Mischgebiet“ im Bebauungsplan „Feriendorfgebiet“.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird im vorliegenden Fall nicht verzichtet.

---

#### § 13a BauGB

*1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz*

*4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

*Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

- 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*
- 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit inner-halb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines*

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

##### Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ dargestellt.



**Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte RROP 2017**

Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Grundsätze und Ziele des regionalen Raumordnungsplans ist nicht zu erwarten.

„G 99

*Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame*

*Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.*

*Begründung/Erläuterung: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.*

G 100

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.*

*Begründung/Erläuterung: Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“*

---

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

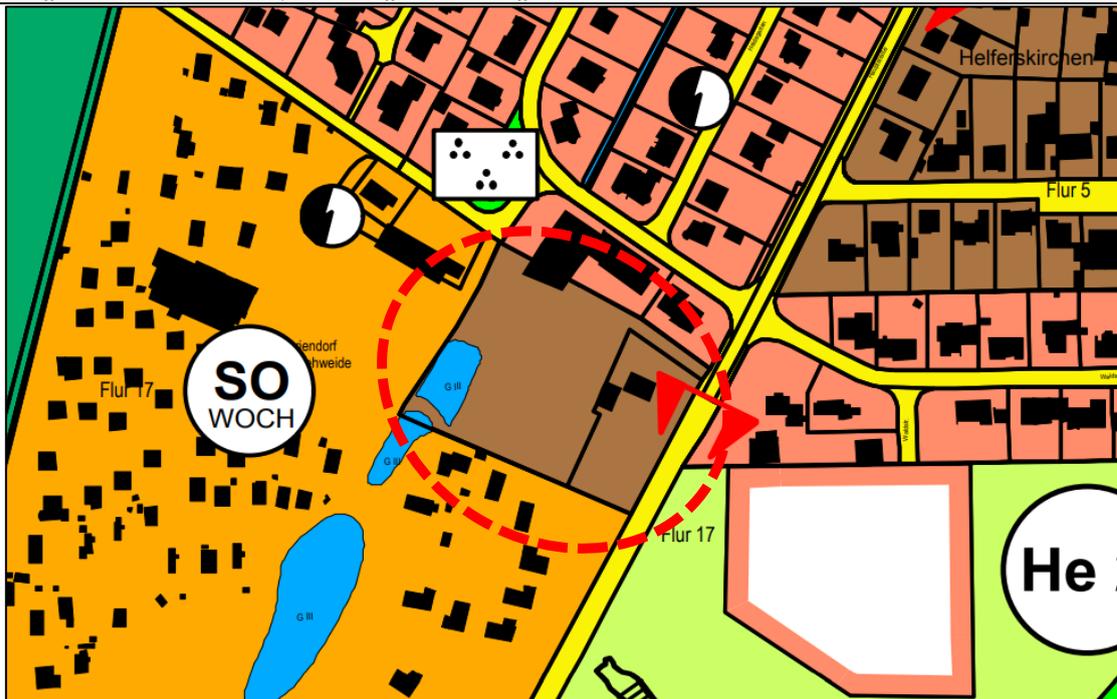


Abbildung 3: Auszug aus Flächennutzungsplan der VG Wirges

## 5. Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vor. Circa 260 m südwestlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“, für das durch die vorliegende Planung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 6. Artenschutz

Die §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten und zu befolgen. Um der Zerstörung genutzter Brutstätten von Vögeln an Gehölzen im Plangebiet vorzubeugen, wird festgesetzt, dass zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen vorgenommen werden dürfen.

Im Bereich des Wolsbaches sind keine Eingriffe in das Bachbett geplant. Da das Gelände bereits weitestgehend abgeräumt ist, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im vorliegenden Fall eine artenschutzrechtliche Prüfung entfallen.

Um die Eingrünungsmaßnahmen des Stammbebauungsplanes aufzugreifen werden zusätzlich zum Rodungsverbot während der Brutzeiten folgende landespflegerische Festsetzungen getroffen:

„Dachflächen von Carports innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Stellplätze“ sind zu begrünen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf den begrünten Dachflächen ist zulässig.

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm herzustellen.

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm sowie 5 heimische Laubsträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können hierauf angerechnet werden.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A1“ ist eine zwei- bis fünfreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen darf maximal 2 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,5 m betragen.

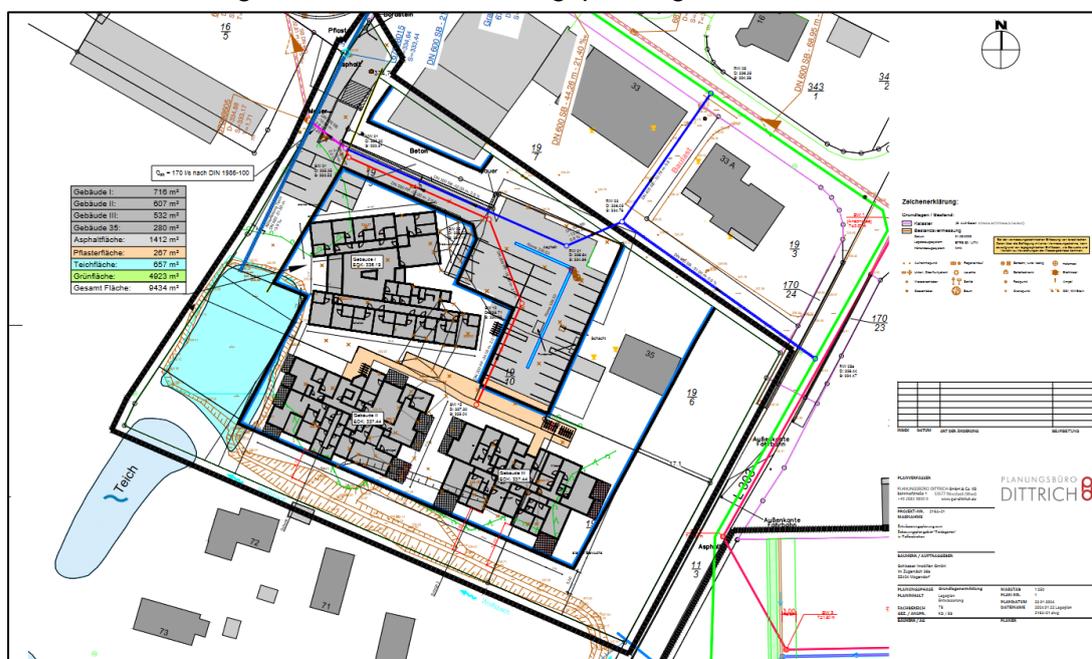
Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A2“ ist eine bachbegleitende Vegetation zu entwickeln. Je 18 m<sup>2</sup> ist mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen 1. und/oder 2. Ordnung muss mindestens 50 % betragen.“

## 7. Erläuterung der Planung

### Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Gemeindestraße „Am Wolsbach“.

2023 und 2024 wurde durch das Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG eine mit den Fachbehörden abgestimmte Entwässerungsplanung erstellt.



Entwässerungsplanung Planungsbüro Dittrich GmbH & Co.KG Stand Januar 2024

Auf Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens, welches eine Versickerung des Regenwassers ausschließt, kann seitens der SGD-Nord einer Abweichung von den Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 WHG befristet zugestimmt werden.

Sobald hier die Aussage der Ortsgemeinde vorliegt, dass auf die Erschließung des Baugebiets "Auf der Heide III" dauerhaft verzichtet werden soll, wird die Zustimmung zur dauerhaften Abweichung von den Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 WHG wirksam.

Solange jedoch nicht ausgeschlossen ist, dass das Baugebiet "Auf der Heide III" noch erschlossen wird, und im Zuge dessen das Trennsystem des Investors an ein dortiges Trennsystem mit Ableitung zum Wolsbach unterhalb der Ortslage angeschlossen werden kann, wird der Anschluss des Gebiets "Heidegarten" ans Mischsystem noch als vorübergehende Lösung angesehen. Bei der Planung wurde dies durch einen Kombischacht, der für beide baulichen Situationen den Regenwasseranteil entsprechend der Vorgaben an den Mischwasserkanal (Bestand) sowie an den Regenwasserkanal (Neubau L303) ableitet, realisiert.

Für die Ortsgemeinde Helferskirchen sowie die Verbandsgemeindewerke Wirges entstehen durch die vorliegende Planung für den Fall des späteren Anschlusses des Baugebiets an ein Trennsystem keine zusätzlichen Kosten. Wird die Kanalisation in Zukunft im Trennsystem ausgebaut ist dieses so auszulegen, dass alle Anliegergrundstücke angeschlossen werden können. Für die Kosten des Anschlusses des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation muss der Grundstückseigentümer aufkommen. Da im Plangebiet derzeit bereits Baurecht (Mischgebiet Erwerbsgärtnerei) besteht, entstehen durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Kosten für den Fall des künftigen Ausbaus der Kanalisation im Trennsystem.

Die Einleitmenge in das öffentliche Kanalnetz wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt, die undurchlässigen Flächen konnten durch Maßnahmen wie z.B. Minderung der baulich nutzbaren Grundstücksflächen oder Dachbegrünung auf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,30 reduziert werden.

Dadurch wurde eine Rückhaltung auf den Flächen nicht mehr nötig und die gesamt anfallenden Regenwassermengen können direkt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

### **Planzeichnung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zuwegung zum Plangebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ und die geplanten Stellplatzflächen als VBZ „private Stellplätze“ festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets wird ein bestehender Teich als Wasserfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Wolsbaches wird eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt, auf welcher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke Wirges) einzutragen ist.

An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Fläche A1 ist eine mehrreihige Hecke

und innerhalb der Fläche A2 ist eine bachbegleitende Vegetation zu entwickeln.

Nachrichtlich werden zudem die 20 m Anbauverbotszone entlang der L 303, das Sichtdreieck der Ausfahrt „Am Wolsbach“, die Flächen für die Einhaltung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm sowie der Schutzbereich entlang des Wolsbaches dargestellt, in welchem zum Schutz vor Hochwasser und Sturzfluten im Erdgeschoss keine Wohnraum zulässig ist.

In den Nutzungsschablonen wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gem. den Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

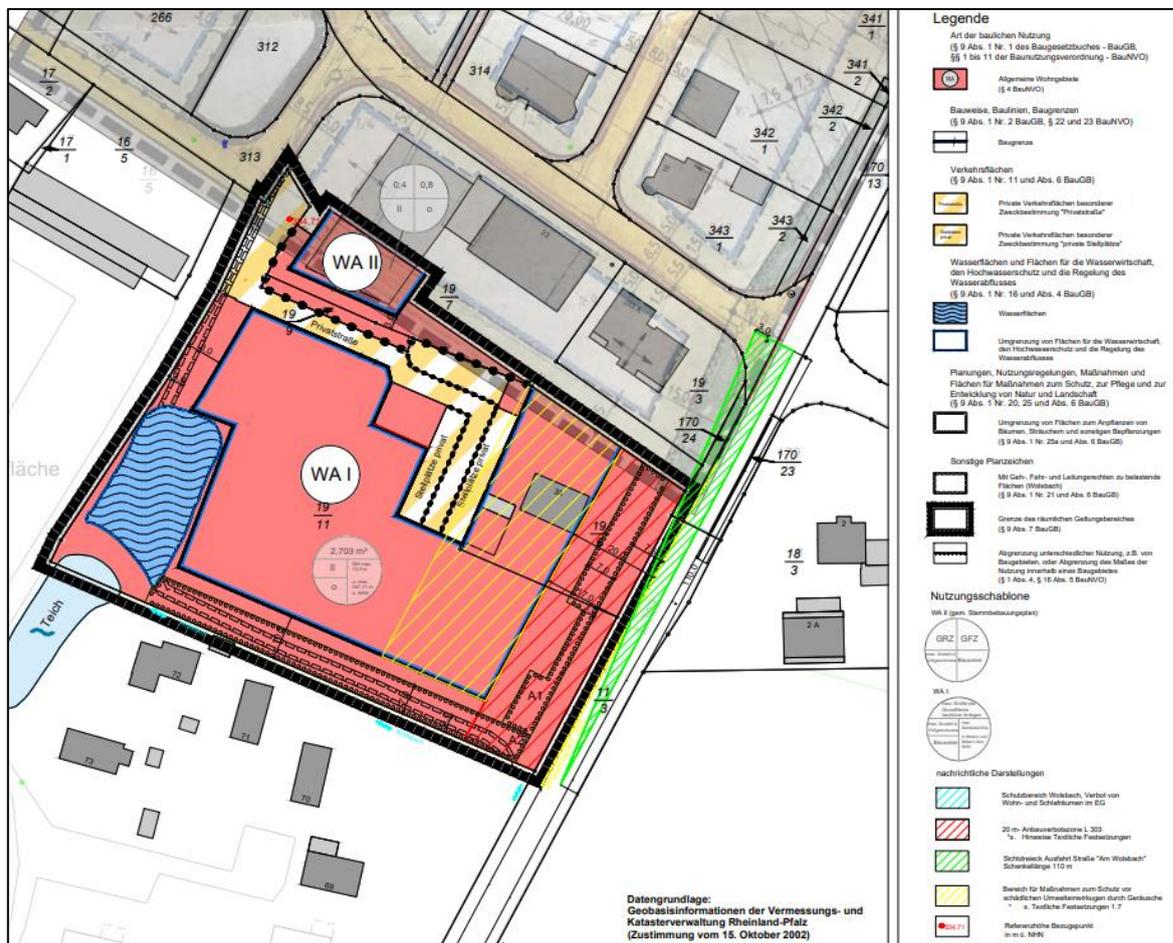


Abbildung 4: Planzeichnung Entwurf, Stand April 2024

### Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) wird aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird im WA I auf maximal 2.703 m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer GRZ von ca. 0,38 entspricht. Die Reduzierung der versiegelbaren Flächen war aufgrund der geplanten Entwässerung in die vorhandene Mischwasserkanalisation notwendig, welche maximal die Entwässerung der nun festgesetzten Grundfläche gewährleisten kann.

Im WA II beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8 gem. Festsetzung des Stammbebauungsplans „Heidegarten“.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 13,0 m, gemessen ab der Bezugshöhe von 334,71 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. eine Solaranlage um bis zu 2,00 m überschritten werden.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäudelängen 50 m nicht überschreiten dürfen.

### **Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Stellplätze“ sind Stellplätze und Carports zulässig.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gerodet oder gefällt werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September sind Rückschnitte oder Rodungen verboten. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Diese Festsetzung dient zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. §§ 39 und 44 BNatSchG.

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen sind als Gründach herzustellen, wodurch die Aufheizung von versiegelten Flächen gemindert und Niederschlagswasser zurückgehalten wird. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den

Gründachflächen ist zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind extensiv zu begrünen.

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein heimischer Laubbaum sowie 5 heimische Laubsträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ können hierauf angerechnet werden.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A1“ ist eine zwei- bis fünfreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen darf maximal 2 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,5 m betragen.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „A2“ ist eine bachbegleitende Vegetation zu entwickeln. Je 18 m<sup>2</sup> ist mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen 1. und/oder 2. Ordnung muss mindestens 50 % betragen. Die aufgeführten Festsetzungen dienen der optischen Eingrünung des Plangebiets sowie der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Zudem werden die Pflanzfestsetzungen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft gemindert.

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Im Juli 2023 wurde das Gutachten „Prognose der Schallimmission für die 3. Änderung des Bebauungsplan „Heidegarten“ in Helferskirchen durch Straßenverkehr sowie Gewerbebetriebe“ durch das Büro MuUT „Meß- und Umwelttechnik GmbH“ erstellt, welches folgende Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm vorschlägt:

„Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs zwischen Baugrenze und einer hierzu parallelen Linie in 25 m Abstand von der Baugrenze müssen die der Landstraße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf einen maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 70 dB(A) ausgelegt werden. In größeren Entfernungen ist die Auslegung auf  $L_a = 65$  dB(A) durchzuführen.

Für abgewandte Fassaden können nach DIN 4109-2, Ziffer 4.4.5.1 ohne besonderen Nachweis um 5 dB verminderte, in Innenhöfen um 10 dB verminderte maßgebliche Außenlärmpegel angesetzt werden.

Für Aufenthaltsräume ohne Nachtnutzung verringert sich der maßgebliche Außenlärmpegel um 3 dB.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.

Die Außenbauteile müssen auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen [VV-TB] ein (gesamtes) bewertetes „Bau-Schalldämm-Maß“  $R'_{w,ges}$  nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in Höhe von

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

erreichen, wobei für Wohnräume  $K_{Raumart} = 30$  dB (für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  $K_{Raumart} = 35$  dB) anzusetzen ist.“

In der Planzeichnung wird der 25 m- Bereich innerhalb des Baufensters gelb schraffiert dargestellt.

**Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art der Maßnahmen**

Folgende Festsetzung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zum Schutz vor Hochwasser aufgenommen:

„Im Bereich der offenen Bachführung des Wolsbaches im Südwesten des Plangebiets ist in einem 10 m -Bereich seitlich der Gewässermittellinie im Erdgeschoss von Gebäuden kein Wohnraum zulässig.“

Zur Minderung und Rückhaltung des abzuleitenden Niederschlagswassers wird zudem folgende Festsetzung zu Dachbegrünung aufgenommen:

„Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 1.855 m<sup>2</sup> mit einem Substrataufbau in einer Höhe von min. 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf begrünten Dachflächen ist zulässig.“

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Für die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ (Wolsbach) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke Wirges) einzutragen um bei Bedarf einen Zugriff durch die Verbandsgemeindewerke zu gewährleisten.

**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Alle baulich nicht genutzten Flächen sind flächendeckend zu begrünen, was die Anlage von z.B. Schottergärten verhindern soll. Auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär offenen und vegetationsfreien Bodenflächen ist auf den nicht bauliche genutzten Flächen zulässig.

**Einfriedungen**

Als Vorgabe des Landesbetrieb Mobilität Diez ist das Plangebiet an der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung L303 lückenlos einzufrieden. Der Zaun muss eine Höhe von mindestens 1,2 m besitzen um ein einfaches Übersteigen des Zauns zu verhindern.

## **8. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Inhaltsverzeichnis

Satzung

Planurkunde

Textfestsetzungen

Begründung

Helferskirchen , April 2024