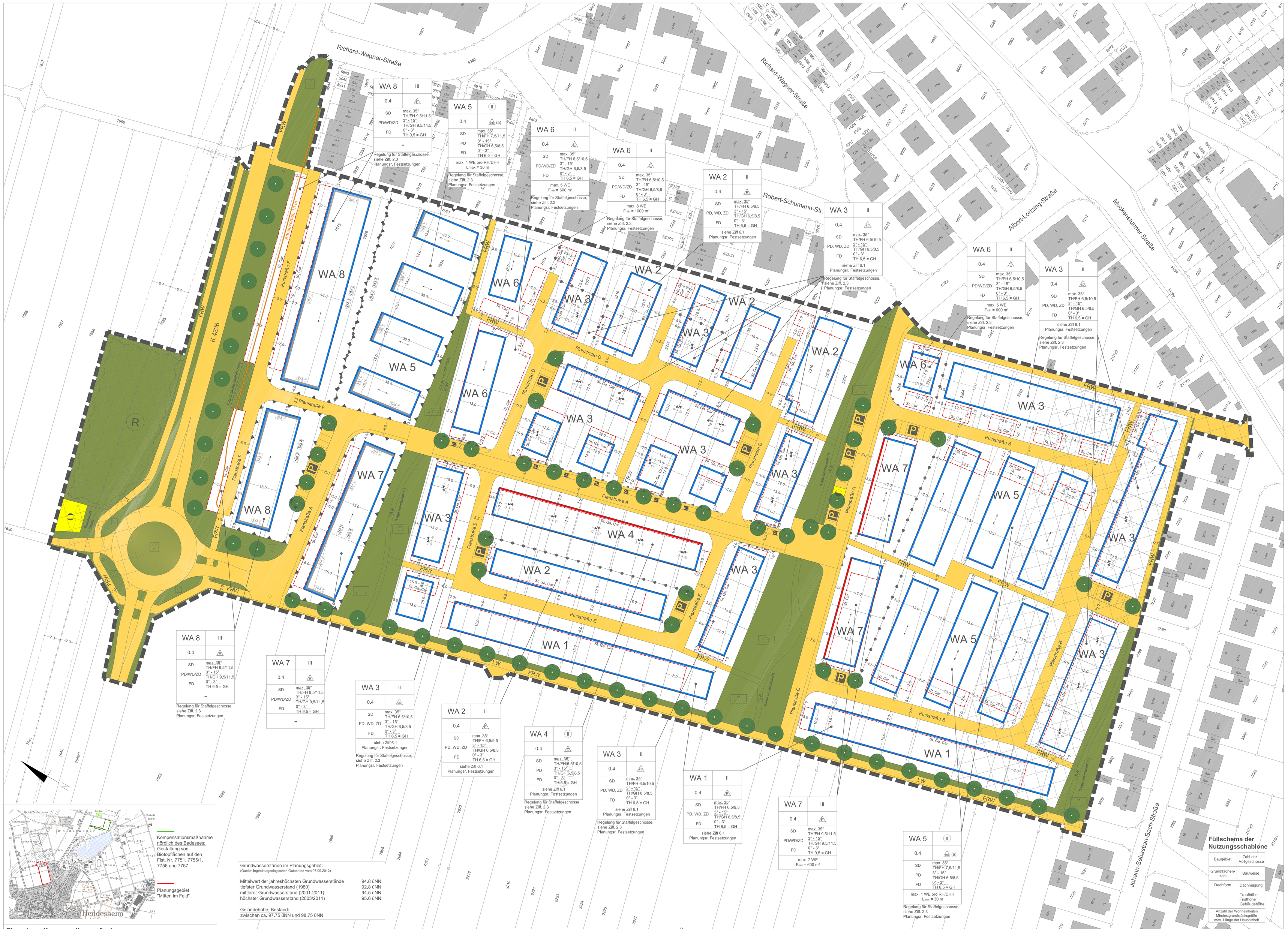

Planexterne Kompensationsmaßnahme (Umweltbericht, Anhang 6)

Kompensationsmaßnahme nördlich des Badesees; Gestaltung von Biotopflächen auf den Flst. Nr. 7751, 7755/1, 7756 und 7757

Planungsgebiet "Mitten im Feld"

Grundwasserstände im Planungsgebiet:
(Quelle: Ingenieurgeologisches Gutachten vom 07.06.2012)

Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände	94.8 üNN
tiefster Grundwasserstand (1980)	92.8 üNN
mittlerer Grundwasserstand (2001-2011)	94.5 üNN
höchster Grundwasserstand (2003/2011)	95.6 üNN

Geländehöhe, Bestand:
zwischen ca. 97.75 üNN und 98.75 üNN

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
§§ 4 bis 9 NVO, § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- max. 1 WE — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- F_{min} = 600 m² — Mindestgröße des Baugrundstücks

Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 bis 21a BauNVO, § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- III — Zahl der Vollgeschosse maximal
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 6,5 — Traufhöhe zwingend, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
- TH 6,5 — Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
- FH 10,5 — Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
- GH 8,5 — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- a — nur Hausgruppen und Doppelhäuser, in abweichender Bauweise, zulässig siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3.2
- L_{max} = 30 m — Maximale Länge einer Hauseinheit
- a — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- FRW — Fuß- und Radweg
- LW — Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsgrün
- P — Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§§ Abs.2 Nr.8 und Abs.4, §§ Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§§ Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

- Leitungen oberirdisch, 20 - kV - Leitung (mit Schutzstreifen)

Grünflächen
§§ Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§§ Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §§ Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

- R — Niederschlagswasser - Versickerungsbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§§ Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §§ Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

- Anpflanzung von Hecken
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ Abs.1 Nr.4 und22 BauGB)
- St, Ga, Car — Stellplätze, Garagen, Carports
- SM3 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen (SM2 / SM3 / SM4) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 10.2 / 10.3 (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- SM1 — Schallschutzmaßnahme (SM1) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 10.1 (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Gebäude Bestand

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

- FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- PD — Pultdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- SD — Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- WD — Walmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- ZD — Zeltdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- Firstrichtung bei Einzelhausbebauung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- Firstrichtung bei Doppelhausbebauung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)
- Grundstücksgrenze an die bei Doppelhausbebauung angebaut werden muss
- 15° — Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW)

Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbot K 4236 - 15 m, gem. § 22 StrG Ba-WG
- archäologisches Kulturdenkmal, gem. § 2 DSchG siehe Ziff. 2.0 der Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe Firsthöhe Gebäudehöhe
Anzahl der Wohneinheiten Mindestgrundstücksgröße max. Länge der Hauseinheit	

Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 15.12.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt am 22.12.2011
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB am 24.05.2012
4. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.05.2012
5. Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 16.07.2013
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung Auslegung erneute Auslegung	gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt am 18.07.2013 vom 25.07.2013 bis 26.08.2013 vom
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneute Beteiligung	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.07.2013 mit Schreiben
8. Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am
9. Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
10. In Kraft getreten	am
Ausgefertigt:	Zur Beurkundung:
Heddesheim, den Bürgermeister	Heddesheim, den Bürgermeisteramt

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan "Mitten im Feld"

Planungsbüro:

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin

Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
76307 Karlsbad

Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet:	Geändert:	Datum:
CB	-	06.09.2013
	Blattgröße: DIN A0 Überlänge (1540 x 841)	Maßstab: 1:500
Zeichnung:		Plannummer: **S 01**
Satzung		CAD-Dateiname: 130906.dwg