

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Textteil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. (BGBl. 1991 I, S.58)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

- | | | |
|-------|--|------------|
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. | |
| 1.1.2 | Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs.5 BauNVO). | |
| 1.1.3 | Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO). | |
| 1.1.4 | Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB):
bei Einzelhäusern werden bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen
bei Doppelhäusern und Reihenhäusern eine Wohneinheit pro Haushälfte/Reiheneinzelhaus. | |

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) 1, 2 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

- | | |
|-------|---|
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen im Plan. |
| 2.2 | Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den Eintragungen im Plan. |
| 2.2.1 | Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| 2.2.2 | Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Gebäudemitte und dem First. |
| 2.2.3 | Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gaupen, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. |
| 2.2.4 | Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf maximal 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in deren Mittelachse vor Gebäudemitte festgesetzt. |

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Offene Bauweise entsprechend den Eintragungen im Plan
- 3.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig entsprechend den Eintragungen im Plan.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) 2 BauGB

- 4.1 Hauptfirstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan
- 4.2 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, sind diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 23 (3) BauNVO

- 5.1 Überbaubare Flächen mit Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan.
- 5.2 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

- 6.1 Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün entsprechend den Darstellungen im Plan.

- 6.2 Pflanzgebot 1

Die Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind mit Einzelbäumen (Laubgehölzhochstämme) und einzelnen Solitärsträuchern, winterharten Stauden bzw. bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen oder alternativ als extensiv genutztes Dauergrünland zu entwickeln.

Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste.

7. LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) 21 BauGB

- 7.1 Entsprechend den Darstellungen im Plan wird ein Leitungsrecht für Abwasserleitungen zu Gunsten der Gemeinde Heddesheim festgesetzt. Der Bereich des Leitungsrechtes ist von Baumpflanzungen, Nebenanlagen und Bebauung frei zu halten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

- 8.1 Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

- 8.2 Pflanzgebot 2

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind entlang der Erschließungsstraßen an den im Plan bezeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen für notwendige Zufahrten abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Es wird empfohlen, in einer Straße durchgängig eine Baumart zu verwenden.

Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste.

8.3 Pflanzgebot 3

Entlang der Grenze der Baugrundstücke ist eine freiwachsende Strauchhecke von ca. 1-2 m Breite aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher betragen ca. 1,2 m. Im Randbereich der Hecke sind Krautsäume zu entwickeln.

Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste.

8.4 Pflanzgebot 4

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubgehölzhochstamm gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Laubgehölzhochstämmen des Pflanzgebotes 2 kann angerechnet werden.

Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste.

8.5 Pflanzgebot 5

Pflanzung von Obsthochstämmen nach Darstellung im Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist entweder als extensiv genutztes Grünland (Mahd 1-2 mal jährlich mit Abräumen des Mähguts, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln) oder als Gartenfläche zu unterhalten. Im Bereich der Versorgungsfläche ist eine Gartennutzung zulässig. Die Ausführung der Bepflanzung ist mit einheimischen / standortgerechten Arten vorzunehmen.

Beispielhafte Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste.

9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

9.1 Pflanzbindung 1

Erhaltung der vorhandenen Ligusterschnitthecke nach Darstellung im Plan.

9.2 Pflanzbindung 2

Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes nach Darstellung im Plan.

10. BÖSCHUNGEN

§ 9 (1) 26 BauGB

10.1 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

II. HINWEISE

1. Grundwasser- und Bodenschutz

Gesetzliche Grundlagen

a) Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs. 1 und 2)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

b) Grundwasserschutz (WHG § 1 a Abs. 2 und § 2 Abs. 1)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser.

1.1 Schutz des Bodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die folgenden Anforderungen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und seiner Funktion.

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

1.2 Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

1.3 Abwasserbeseitigung

In den geplanten Erschließungsstraßen wird ein Mischwasserkanal verlegt. An diesen wird das häusliche Abwasser, das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser, das Überlaufwasser von Stellplätzen und Zugängen, sowie die Straßenentwässerung angeschlossen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

1.4 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3. Stellplätze

Die Flächen mit einer Tiefe von mindestens 5,50 m vor Garagen werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

4. Geotechnische Untersuchung

Ein Bodengutachten über das Planungsgebiet durch die INGENIEURGESELLSCHAFT MBH Dipl.-Ing. Galfé, Viernheim, vom 16.09.2005, liegt zur Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Heddesheim vor.

Im Planungsgebiet ist von einem höchstmöglichen Grundwasserstand HGW = 95,8 m NN auszugehen.

Der angetroffene bindige und organische Boden ist für eine Versickerung nicht geeignet.

5. Grünordnungskonzept

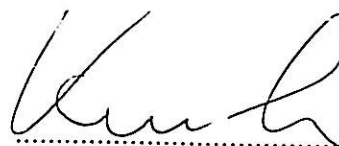
Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungskonzept der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 20.02.2006 zusammenfassend dargestellt. Das Konzept ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen im Lageplan und Textteil und Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Aufgestellt vom Planfertiger:

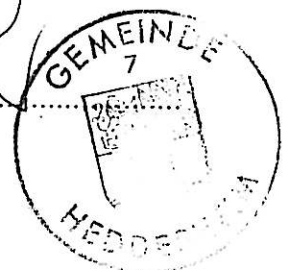
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
Dipl.-Ing. H.P. Klein

Stuttgart, 20.02.2006

Heddesheim, 08. NOV. 2006



Kessler
Bürgermeister



III. ANHANG

Pflanzenliste

Bei der Pflanzenauswahl ist besonders auf gebietsheimische Arten zu achten (gesicherte Herkunft bei Saatgut und Pflanzen).

Gehölzauswahl Pflanzgebote 1 und 2

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B. 16-18

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium „Plena“	- Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	- Chinesische Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche

Pflanzgebot 3

Gehölzartenauswahl für die Heckenpflanzung

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose

Pflanzgebot 4

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B. 16-18

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche

Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzgebote 4 und 5

Obstgehölze:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt;

Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit.
Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Sorten- und Artenauswahl:

Apfel:	Bohnapfel	Gehrsers Rambour
	Berner Rosenapfel	Hauxapfel
	Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
	Boskoop	Josef Musch
	Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
	Schöner aus Nordhausen	Teuringer Rambour
	Kumpfenapfel	

Birnen:	Gelbmöstler
	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterreichischer Weinbirne
	Palmischbirne
	Grüne Jagdbirne
	Mollenbusch

Zwetschgen und Pflaumen:	Hauszwetschge
	Hafer- oder Gebirgszwetschge
	Große Grüne Reneklode
	Nancy-Mirabelle
	Mirabelle aus Metz

Walnuß

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grabenstraße/Seeweg“

Textteil

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995
(GBl.S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.S.895)
Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl.S.582, ber. S.698)
geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.S.895)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO in der Fassung vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen sind davon Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 1.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Form, Material und Farbe aneinander anzupassen.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1 Für Wohngebäude werden nur symmetrische Satteldächer oder versetzte Pultdächer zugelassen.
- 2.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° - 45° begrenzt.
- 2.2.1 Garagen sollen als extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen werden.
- 2.2.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung und Form auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG

§ 74 (1) 1 LBO

- 3.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 3.1.1 Für die Dacheindeckung sind nur rote bzw. rotbraune sowie schwarze Bedachungsstoffe zu verwenden.
- 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite des Einzeldachaufbaus darf 4,5 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

4. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 (1) 3 LBO

- 4.1 Einfriedungen in einer Höhe von max. 0,80 m sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Flächen und 2,0 m entlang des Seewegs in Form von geschnittenen Hecken oder/und Zäunen in natürlichen Materialien zulässig.
In Verbindung damit sind Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Einfriedungen von Vorgärten sind baugruppeneinheitlich zu gestalten.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.
- 4.3 Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.
- Eine Befestigung der nicht bebaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen zulässig. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z.B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen.

5. FREILEITUNGEN

§ 74 (1) 5 LBO

- 5.1 Niederspannungsleitungen und Freileitungen sind nicht zulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 (2) 2 LBO

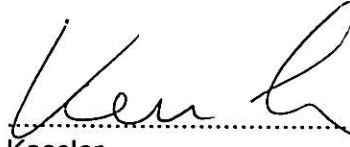
- 6.1 Abweichend von § 37 (1) 1 LBO sind für jede Wohnung bis 40 m² 1 Stellplatz oder Garage, für jede Wohnung über 40 m² bis 70 m² 1,5 Stellplätze oder Garagen und für jede Wohnung über 70 m² 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Die Flächen vor Garagen werden als 2. Stellplatz anerkannt.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
Dipl.-Ing. H.P. Klein

Stuttgart, 20.02.2006

Heddesheim, 08. NOV. 2006


Kessler
Bürgermeister

