PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, ANLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai. 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg **(GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mail 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO.

1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordelle.

1.1.2. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste der Gemeinde Heddesheim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Als Rand- oder Ergänzungssortimente sind zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente laut Sortimentsliste der Gemeinde Heddesheim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Im Übrigen sind selbständige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

1.1.3. Zulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einen Handwerksbetrieb (z.B. Installateur, Schlosser) zugeord-

net und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt.

1.2 Heddesheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente:
- Gesundheitsartikel, Apotheker-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften,
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Leuchten
- Fotobedarf
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Matratzen), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
- Kunst / Antiquitäten
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Nicht- zentrenrelevante Sortimente:
- Alle nicht vorstehend genannten Artikel

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden; § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

2.3 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

2.4 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 1,20 m über Straße festgelegt. Für die nach Ziffer 3.0 der Festsetzungen zulässige eingeschossige Grenzbebauung darf eine Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschritten werden. Es gilt der in Ziffer 2.3 genannte untere Bezugspunkt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von max. 70 m.

Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile (max. Höhe 4,5 m) können jeweils eingeschossig an die östlich bzw. nördliche seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern sich diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.
Werden die Gebäude nicht direkt an die Grenze errichtet, so sind die entsprechenden Grenzabstände gemäß LBO einzuhalten.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.0 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
Die festgesetzte Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche dient als Regenüberlaufbecken mit anschließendem Regenrückhaltebecken (Abwasseranlage im Mischsystem). Die dafür notwendigen baulichen Anlagen sind zulässig.

6.0 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Festsetzung von Leitungsrechten ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die Gemeinde ist Begünstigte der festgesetzten Leitungsrechte. Im zeichnerischen Teil ist auch die Mindestbreite der Leitungsrechte angegeben. Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 LKW-Stellplätze sowohl innerhalb der Gewerbefläche als auch entlang der Straßen sowie Hofflächen mit gewerblicher Nutzung und Gefahr von Bodenverunreinigungen sind wasserundurchlässig zu gestalten.
Das anfallende Oberflächenwasser dieser befestigten Flächen ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

7.2 Sämtliche Lager- und Umschlagbereiche für wassergefährdende Flüssigkeiten außerhalb von Gebäuden sind wasserundurchlässig zu befestigen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

7.3 Untergeordnete Bereiche innerhalb der Gewerbeflächen, für die eine Befestigung vorgesehen ist, die aber nicht der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten dienen und die aufgrund ihrer Nutzung keine potenziellen Bodenverunreinigungen besorgen lassen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

7.4 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.

7.5 Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüschen und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

8.0 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen
Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes
- Immissionshöhe 6 m über Gelände.

Lärmpegelbereiche
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70 bis 75	V
> 75	VI

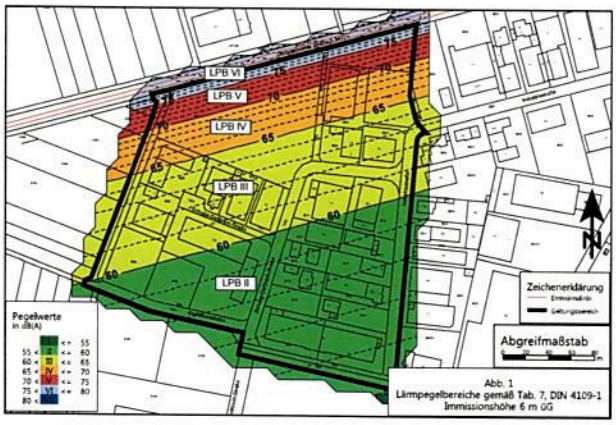

Abb. 1
Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 7, DIN 4109-1
Immissionshöhe 6 m ÜG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen. Auf Ziffer 12 der Hinweise wird verwiesen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern nördlich der im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Abb. 2
Beurteilungspegel "Verkehr" nachts
Immissionshöhe 6 m üG

9.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf dem Baugrundstück ist je 150 qm nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
Im Vorgartenbereich, Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, ist außerdem je 15 m Straßenlänge ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen.

9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Entwässerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zu dulden. Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Heddesheim, den 26.02.2018

GEMEINDE 10 HEDDESHEIM

Brechtel
stv. Bürgermeisterin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als **Dachform** sind Satteldach, Walmdach oder Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** darf dabei max. 25 °betragen. Die Farbe der **Dachdeckung** ist in rotbraun, schiefergrau oder anthrazit zulässig. Für Flachdächer darf die Dachdeckung aus blendfreiem Material oder Kiesschüttung hergestellt werden.

2.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen an den Erschließungsstraßen sind bis zur vorderen Baugrenze zurückzusetzen. Zulässig sind lediglich Konstruktionen aus Metall oder Draht. Max. Höhe 1,80 m.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

a. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.
b. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 nicht überschreiten.
c. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Auf die gemäß § 22 Abs. 5 StrG für Werbeanlagen geltende Anbaubeschränkung von 20 m (§ 22 Abs. 1 StrG) längs der Landesstraßen (L 541, Großsachsener Straße) wird verwiesen.

5.0 Antennen

Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

Heddesheim, den 26.02.2018

GEMEINDE 10 HEDDESHEIM

Brechtel
stv. Bürgermeisterin

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Folgende Anforderungen sind zum Schutz des Bodens einzuhalten:
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

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

3.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu prüfen und freizugeben.

4.0 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises geführt sind. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich als umrandete Fläche (mit A gekennzeichnet) dargestellt. Im Plangebiet befinden sich der Altstandort „AS Metallverarbeitung SBS-Technik, Schulze-Delitzsch-Str. 8, Obj.Nr. 5527, Flst.-Nr. 7835“ und der Altstandort „AS Apparatebau, Schulze-Delitsch-Str.10“, Obj. Nr. 7002, Flst. Nr. 7835/1.
Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „A“ auf Beweisniveau 1 bewertet. Hier besteht grundsätzlich weiterer Handlungsbedarf, jedoch nicht vordringlich. Bei Änderung der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung, neue Erkenntnisse) ist über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Sind im Bereich dieser altlastenverdächtigen Flächen Veränderungen mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung vorgesehen, ist zu prüfen, ob Maßnahmen erforderlich sind.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der altlastenverdächtigen Flächen darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation in der Bodenmatrix erfolgen.

Das Vorgehen ist rechtzeitig vor Beginn der geplanten Veränderung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – abzustimmen.

5.0 Geotechnischer Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutsanden unbekannter Mächtigkeit.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

7.0 Wasserschutzgebiet Mannheim Käfertal

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 222039 Mannheim Käfertal). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

8.0 Versickerung von Niederschlagswasser / Empfehlung von Dachbegrünung

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlags ist u.a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Versickerung muss schadlos mit vertretbarem Aufwand erfolgen. Auf Altlasten darf nicht versickert werden.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Ggf. ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt –zu beantragen.

Für flach geneigte Dächer von neu gebauten/geplanten Gebäuden wird eine extensive Dachbegründung empfohlen.

9.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Heddesheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

10.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

11.0 Hinweis Artenschutz:

Das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) ist auch im Fall von Gebäudeabbrüchen, Umbauten oder Sanierungen zu beachten. Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen ist, sind Maßnahmen zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Im Einzelfall ist durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

12.0 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Die in Ziffer 8.0 der Festsetzungen genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

13.0 Anbaubeschränkung (L541, Großsachsener Straße)

Teile des Planungsgebiets (20 m Streifen entlang der Großsachsener Straße) liegen innerhalb der Anbaubeschränkung nach § 22 Straßengesetz. Die dort enthaltenen Vorgaben für Hochbauten und Werbeanlagen sind einzuhalten.

14.0 Pflanzempfehlung

Bäume:

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Schwarzerle	*(Alnus glutinosa)*
Hänge-Birke	*(Betula pendula)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Zitterpappel, Espe	*(Populus tremula)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Feld-Ulme	*(Ulmus minor)*
Winter-Linde	*(Tilia cordata)*

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gewöhnlich. Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Holunder	*Sambucus nigra*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gewöhnl. Schneeball	*Viburnum opulus*