

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316, in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III S. 213-1-6), in der derzeit aktuellen Fassung.

Teil A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
---------------	-----------------------------------------

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, im WA 4 sind darüber hinaus auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Wasserdurchlässig hergestellte Flächen und Carports mit Dachbegrünung werden nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen (Traufhöhen) ist die Höhe der Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 über der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.
- Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 3.2 Ausnahmsweise können auch in der Nutzungsziffer 1 Einzelhäuser zugelassen werden, wenn ein Einzelhaus anstelle von zwei Doppelhaushälften tritt.
- 3.3 In der abweichenden Bauweise darf das Gebäude der Nutzungsziffer 4 an die westliche Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr. 431 ohne die Einhaltung eines Grenzabstands gebaut werden.
- 3.4 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baulinien / Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Baulinien und Baugrenzen dürfen für Dachüberstände um max. 0,30 m überschritten werden. Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen an maximal einer Gebäudeseite pro Doppelhaushälfte und auf maximal zwei Gebäudeseiten pro Einzelhaus auf einer Länge von max. 3,5 m um max. 1,50 m überschritten werden.
- 4.0 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§12 und 14 Abs. 1 BauNVO)
Garagen sind unzulässig. Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports dürfen an höchsten zwei Seiten geschlossen sein.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachungen zwischen Carports und Gebäuden sind als Nebenanlagen zulässig.
- 5.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 6.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) *werden noch eingetragen*
In der Plandarstellung sind in Knoten- und Einmündungsbereichen Sichtdreiecke gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

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

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in diesen Lärmpegelbereichen, die ausschließlich Fenster in Richtung Süden (Richtung Werderstraße) haben, wird der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Eine ausreichende Belüftung ist dabei sicherzustellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten von Bäumen (auf öffentlichen Grundstücken) sind großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzung von Hecken sind geschnittene Hecken zu pflanzen.

Alle Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzver-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4/7

änderung, Nachbarrechtsabstände) als Ausnahme zugelassen werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Um die Entwicklung der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² anzulegen. Unterhalb von Befestigungen, (z.B. Stellplätze) sind die Baumscheiben auf einer Fläche von mindestens 6 m² mit einem verdichtungsfähigen Substrat in einer Stärke von 1 m zu erstellen.

10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Teil B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

1.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind:

- Glatte Putzflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen
- Verglasungen für Wintergärten
- Fassadenbegrünung
- Solarpaneele

Als Farbgebung der Fassaden sind nur gedeckte Töne zulässig.

Ausgeschlossen sind folgende Farben nach RAL verkehrsweiß, signalweiß, reinweiß, schwefelgelb, leuchtgelb, leuchtorange, leuchtrot, leuchthellrot.

2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf dabei 40° bis 45° betragen.

2.2 Als Dachform für Carports sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachaufbauten sind wie folgt nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

- Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.
- Die Summe aller Gaubenbreiten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Haushälfte maßgeblich.
- Giebelgauben dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, bei Brandwänden mindestens 1,25 m betragen.
- Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

2.4 Dacheinschnitte sind nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.5 Unzulässig sind:
- Übereinander liegende Gauben.
 - Gauben und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche (je Doppelhaushälfte).
- 2.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.7 Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden.
- 2.8 Dachüberstände dürfen zur darunter liegenden Außenwand max. 0,3 m betragen.
- 3.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung von 45° und die Traufhöhe von 6,5 m zwingend vorgeschrieben. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.
- Ausnahmsweise zulässig ist eine den Tabakscheunen nachempfundene Gestaltung von Doppelhäusern, wenn folgende Bedingungen von jeweils zwei aneinander zu bauenden Doppelhaushälften zwingend eingehalten werden.
Traufhöhe 8,5 m auf der Straßenseite und 7,20 auf der abgewandten Gebäudeseite, Satteldach mit Dachneigung 45°, Ausbildung einer Dachterrasse über dem Obergeschoss im rückwärtigen Bereich, Tiefenentwicklung des 2. Obergeschosses bis max. 7,0 m, gemessen ab der Baulinie.
- 4.0 Vorgärten / Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze) sind, wenn sie befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen zu belegen.
- Zäune im Vorgarten sind unzulässig.
Mauern als Einfriedungen sind insgesamt unzulässig.
- Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss (auch in den Obergeschossen) bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, Holzwände oder Mauern zu verwenden.
- 5.0 Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Im Vorgarten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze) sind keine Abgrabungen zulässig. Die Vorgartenfläche ist auf das Straßenniveau anzupassen.
- 7.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Abfallbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder dafür vorgesehene Vorrichtungen unterzubringen.
- 8.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig.

9.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Teil C KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.0 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden in einer gesonderten Plandarstellung Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Abwasserbeseitigung

Die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Heddesheim sind einzuhalten.

Teil D HINWEISE

1.0 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt (jetzt Regierungspräsidium) einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushub-börse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Anfallender Erdaushub ist 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. 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).

Sollte bei 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.

3.0 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.

4.0 Außenanlagen- und Begrünungsplan

In den eingereichten Lageplänen des Baugesuchs sollen die grünordnerischen Festsetzungen ersichtlich sein.

5.0 Regen- und Brauchwasseranlagen / Zisternen

Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

6.0 Empfehlung von Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen zu begrünen.

7.0 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen.