PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nur in der Planzeichnung) HINWEISE

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans "Östlich der Schaafeckstraße", in Kraft seit dem 20.11.2008 werden mit In Kraft treten des Bebauungsplans "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808).

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

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBI. 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 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Sondergebiet SO Ärztehaus gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie dem Wohnen.

Bebauungsplan "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Zulässig sind

- Arztpraxen,
- sonstige Praxen und Dienstleistungen mit medizinischem/gesundheitlichen Bezug wie z.B. Krankengymnastik, Physiotherapie, Logopädie,

Stand: 23.10.2017

- Soziale Einrichtungen wie z.B. Beratungsstellen, Hilfs- und Pflegedienste,
- Handel, Handwerk und Gewerbe mit medizinischem/gesundheitlichen Bezug wie z.B.
 Apotheken, Augenoptiker, Sanitätshaus, Reformhaus,
- Wohnungen,
- dem Sondergebiet zuzuordnende Betriebs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe (TH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Höhe der Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe (FH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Höhe der Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First).

- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauN-VO)
- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.0 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Ziffer 3.2 der Festsetzungen) zulässig.

Stand: 23.10.2017

Bebauungsplan "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

BauGB und § 12 BauNVO)

5.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Grünfläche mit einheimischen Pflanzen (z.B. Hecken aus Laubgehölzen) herzustellen und zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist ein heimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

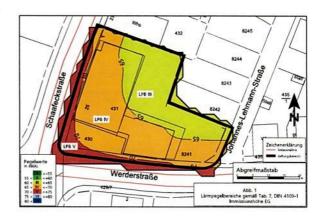
Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe EG.

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)]	Lärmpegel- bereich
bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70	V



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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere

Stand: 23.10.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

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.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Lärmpegelbereiche geschossund fassadenweise den Abbildungen x.2 (x = 1 bis 5) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2693, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern südwestlich 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).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel "Straße" geschoss- und fassadenweise den Abbildungen x.2 (x = 1 bis 5) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2693, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).



Heddesheim, den

12 2. UAN 2018

Michael Kessler Bürgermeister Bebauungsplan "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung) Stand: 23.10.2017

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.

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 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 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.

Gemeinde Heddesheim 6 / 6

Bebauungsplan "Areal zwischen Schaafeckstr., Werderstr. und Johannes-Lehmann-Str." Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

5.0 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.

Stand: 23.10.2017

6.0 Abwassersatzung

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

7.0 Empfehlungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können durch eine erhöhte Brüstungsverglasung geschützt werden. Bei Verglasungen sollte Vogelschutzglas verwendet werden.