GEMEINDE HEDDESHEIM

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Zwischen Poststr. und Unterdorfstr."

Satzung

Stand: Juni 2018

Bestandteile:
- Satzungstext
- Gemeinsamer zeichnerischer Teil M. 1:500
- Textliche Festsetzungen
  A. Planungsrechtliche Festsetzungen
  B. Örtliche Bauvorschriften
  C. Hinweise und Empfehlungen

Beigefügt sind:
- Begründung

Gemeinde Heddesheim
Rhein-Neckar-Kreis

Satzungen über den Bebauungsplan „Zwischen Poststr. und Unterdorfstr." und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen Poststr. und Unterdorfstr."

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), in Verbindung mit § 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim den Bebauungsplan „Zwischen Poststr. und Unterdorfstr." sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am 28.06.2018 als jeweils selbständige Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Heddesheim, Flst-Nrn.: 330/2, 3048, 3048/3

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan „Zwischen Poststr. und Unterdorfstr." besteht aus:
   a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M. 1:500; Stand: Juni 2018
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil A und C der Textlichen Festsetzungen); Stand: Juni 2018

2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen Poststr. und Unterdorfstr." bestehen aus:
   a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M. 1:500; Stand: Juni 2018
   b) den örtlichen Bauvorschriften (Teil B der Textlichen Festsetzungen), Stand: Juni 2018

3. Beigefügt ist:
   Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan; Stand: Juni 2018

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzungen treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Heddesheim, den 02.07.2018

Kessler
Bürgermeister

GEMEINDE 7 HEDDESHEIM

Der Beschluss der Satzungen wurde am 05.07.2018
durch das Einrücken in das Mitteilungsblatt
der Gemeinde Heddesheim öffentlich bekannt gemacht.

Heddesheim, den 05.07.2018

Kessler
Bürgermeister

GEMEINDE 7 HEDDESHEIM

GEMEINDE HEDDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN POSTSTR. UND UNTERDORFSTR."

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebiets-art	Geschos-sigkeit
Grund-flächen-zahl	Firsthöhe / Traufhöhe
Bau-weise	Dachform Dach-neigung

WA	II
0,35	FHmax= 10,5 m THmax= 6,5 m
E o	SD 35-45°

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
9. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 zuletztgeändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106).
10. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
11. Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, S. 683), geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).
12. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. November 2002 (GBl. S. 428), zuletzt geändert geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).
14. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815).

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

FHmax= — Firsthöhe als Höchstmaß

THmax= — Traufhöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt 0,0m für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) -siehe Textliche Festsetzungen-

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga/Ca — Flächen für Garagen und Carports

St — Flächen für Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

zu pflanzende Hecke

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

35°-45° — Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

SD — Satteldach

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim hat in seiner Sitzung am 18.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzustellen.

2. BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES
Die ortsübliche Bekanntmachung des aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
erfolgte am 08.02.2018

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:
Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 12.04.2018 in der Zeit vom 20.04.2018 bis zum 22.05.2018 öffentlich aus.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB:
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB in einem Schreiben vom 10.04.2018 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.05.2018

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:
Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB, sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG:
Der Bebauungsplan, sowie die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan, sowie für die örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt. Sie treten am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Heddesheim, den 02.07.2018
(Bürgermeister)

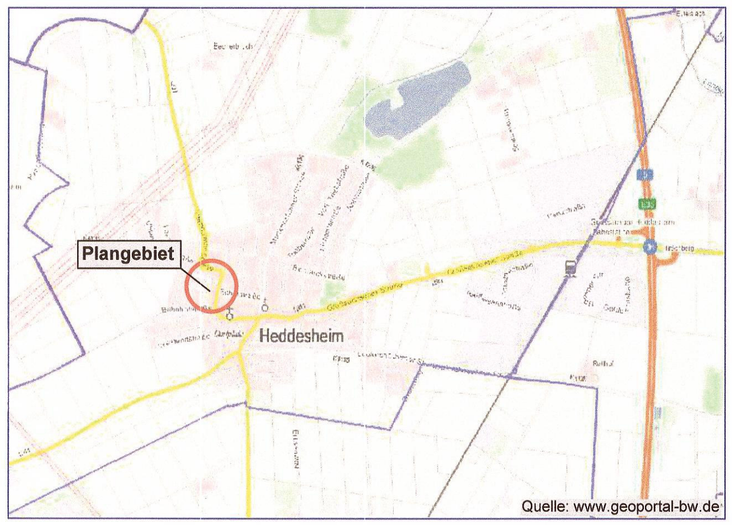
GEMEINDE HEDDESHEIM

8. BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES UND IN KRAFT TRETEN DES BEBAUUNGSPLANS, SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Der Beschluss des Bebauungsplans, sowie der örtlichen Bauvorschriften wurden gem. §10 Abs.3 BauGB im Mitteilungsblatt am 05.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Heddesheim, den 05.07.2018
(Bürgermeister)

GEMEINDE HEDDESHEIM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (kein Maßstab)



GEMEINDE HEDDESHEIM

Gemeinsamer zeichnerischer Teil für den

Bebauungsplan "Zwischen Poststr. und Unterdorfstr."
gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

M 1 : 500 | Stand: Juni 2018

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web w w w . bbp-kl.de

BBP

Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan „Zwischen Poststraße und Unterdorfstraße“

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner
PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 - 24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

In Ergänzung zum gemeinsamen zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nachstehenden textlichen Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 4,5 und §6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gelten die Zulässigkeiten und Ausnahmen des § 4 BauNVO.

Abweichend hiervon sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

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

2.1 Grund- und Geschossflächen

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen.

2.2 Maximale Wand- und Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Als Untere Bezugshöhe für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt bestimmt.

Die jeweils festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max}) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird definiert als das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Regelungen zur Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sowie zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO.

Die südliche Baugrenze darf durch eine ebenerdige Terrasse um maximal 3,00 m sowie durch eine Terrassenüberdachung um maximal 1,50 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens ausgewiesenen Fläche für Garagen und Carports („Ga/Ca“) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Garagen und Carports („Ga/Ca“) sowie innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze („St“) zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gartenbereich südlich der hinteren Baugrenze zulässig.

5 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nebenanlagen zur Versorgung sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6 Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen

6.1 Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zudem ist eine Hecke entlang der Grundstücksgrenze zum Fußweg im Osten des Baugrundstückes gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

In Ergänzung zum gemeinsamen zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan die nachstehenden textlichen Regelungen:

7 Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen sowie die nachstehenden Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig. Stark glänzende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig. Engoben werden zugelassen. Für unterordnete Gebäudeteile sind darüber hinaus auch nichtglänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.

Abweichend von diesen Bestimmungen sind das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen) auf Dächern sowie eine Begrünung der Dächer grundsätzlich zulässig.

Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 4,50 m und in der Summe nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für die zulässige Nutzung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und / oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

9 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die allgemein zulässige maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m. Ein geschlossenes Sichtschutzelement mit einer Höhe von max. 2,00 m Höhe und einer max. Breite von 6,00 m ist auf der Ostseite des Baugrundstücks zum öffentlichen Fußweg hin zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

10 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

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).

11 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.

12 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.

13 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.

14 Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

15 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

16 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.

17 Altlasten / Bodenschutz

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) Stand 31.12.2011 ist derzeit im besagtem Gebiet keine altlastenverdächtige Fläche/Altlast verzeichnet. Falls auf dem Grundstück ein Betrieb angesiedelt war, der nach dem 31.12.2011 abgemeldet wurde und mit wassergefährdenden Stoffen umging, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Fläche in der nächsten HISTE ins BAK aufgenommen wird.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

18 Naturschutz / Anpflanzungen

Die Bestimmungen des Bebauungsplans verlangen die Anpflanzung mindestens eines heimischen mittelkronigen Laubbaums. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der festgesetzte Baum auch als Obstbaum gepflanzt werden kann, so dass dies dem Bauherrn freigestellt ist.

Des Weiteren wird empfohlen, dass die zu pflanzende Hecke, die gemäß Planeintrag an der östlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden soll, aus einheimischen, gebietstypischen Laubgehölzen hergestellt wird.

Aufstellungsvermerk

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Heddesheim

durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. Peter Riedel – Stadtplaner

Anette Engelhardt M.Sc. Stadtplanung

Kaiserslautern, Juni 2018