

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZEMPFEHLUNGEN

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mitten im Feld“, in Kraft seit dem 24.10.2013 werden mit In Kraft treten des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) m.W.v. 01.01.2018.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 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 Sondergebiet SO „Versorgung und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, eines Drogeriemarktes und dem Wohnen. Das Sondergebiet wird wie folgt gegliedert:

Zulässig sind

- im **SO 1** ein Lebensmittelmarkt mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² einschließlich Back-Shop. Es gilt folgende Ergänzung: branchentypische Randsortimente sind (innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Im dafür festgesetzten südlichen Abschnitt des SO 1 sind zudem Wohnungen, Büros und Anlagen für soziale Zwecke zulässig,

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

- im SO 2 ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m²,
- im SO 3 Wohnungen, Büros und Anlagen für soziale Zwecke,
- dem Sondergebiet zuzuordnende Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Die Anlieferungen der Märkte sind zwingend auf den Nordseiten der Gebäude im SO 1 und SO 2 anzuordnen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im WA 1 bis WA 4 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im WA 5 und WA 6 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

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, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, im Sondergebiet zusätzlich noch durch die Geschossflächenzahl.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Sondergebiet (SO): Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,6.

Allgemeines Wohngebiet (WA): Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Für Tiefgaragen darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im

SO	maximal drei Vollgeschosse
WA 1 und WA 2	maximal zwei Vollgeschosse
WA 3	zwingend zwei Vollgeschosse
WA 4	zwingend zwei Vollgeschosse
WA 5 und WA 6	maximal drei Vollgeschosse

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

Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei für Dachterrassen notwendigen Brüstungen darf die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

Firsthöhe: Für Gebäude mit Satteldach gilt als Firsthöhe (FH) das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

Gebäudehöhe: Für Gebäude mit Pultdach, Zeltdach/Walmdach oder Flachdach gilt als Gebäudehöhe (GH) das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bei Pultdächern bzw. Zeltdächern/Walmdächern und bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Höhe der Tiefgarage: Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung gemäß Ziffer 10.2.4 max. 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach in offener Bauweise im:

WA 1 und WA 2	nur Einzelhäuser
WA 3	nur Doppelhäuser
WA 4	nur Einzel- und Doppelhäuser
WA 5 und WA 6	nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig. Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

4.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen

Im SO, im WA 4, WA 5 und WA 6 sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 bis WA 3 sind Tiefgaragen unzulässig.

4.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 Pkw-Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme von WA 4, sind Stellplätze darüber hinaus zwischen Straße und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig, sofern auf mind. 50 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleibt. Dies gilt nicht in Bereichen mit Pflanzgeboten und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: **12.04.2019**

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Vorgarten unzulässig, mit Ausnahme von Abfallbehälterstandplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten und Nebenanlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

**5.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf nicht unterschritten werden.

Gebietsart	Haustyp	Zulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche	Mindestgröße des Baugrundstücks
WA 1, WA 2	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m ² Fläche	400 m ²
WA 3	Doppelhaus-hälfte	max. 1 Wohnung je mind. 240 m ² Fläche	240 m ²

6.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) sind zulässig.

7.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Flächen nicht versickerungsfähig hergestellt oder das Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Grünfläche eingeleitet werden kann, der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nördlich der Kreisstraße zuzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

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

8.1 Streuobstwiese östlich des geplanten Regenretentions- bzw. -versickerungsbeckens

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche östlich des geplanten Regenretentions- bzw. -versickerungsbeckens ist, zum Teilausgleich der Eingriffe, eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Es werden die Obstarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämmige, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 12-14 cm.

Die Fläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9, (Oberrheinraben) anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

8.2 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Böden von Tiefgaragen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Deren Entwässerung ist an die Kanalisation anzuschließen.

8.3 Entwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziffer 8.0.

8.4 Regeneinläufe

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

8.5 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED mit insektendichten Lampengehäusen zu verwenden. Die Leuchtkegel sind gezielt auf die auszuleuchtenden Nutzflächen auszurichten und Streulicht durch geeignete Abdeckungen zu vermeiden.

8.6 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche

Zum Schutz von Brutenden der Feldlerche dürfen die Erschließungsmaßnahmen nur in der Zeit nach der Getreideernte, frühestens ab September bis Ende Februar begonnen werden. Es sei denn es wird Besatzfreiheit festgestellt. Brachflächen und Ackerbrachestadien bzw. Rohbodenstadien sind bei aufkommender Vegetation ggf. regelmäßig zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvögeln umzupflügen. (Hinweis: Diese Vorgabe wurde bereits bei den notwendigen Freilegungsarbeiten für archäologische Grabungen berücksichtigt.)

8.7 Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzmaßnahme SM1:

Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen im WA 6 und im SO sind in Richtung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM1 gekennzeichneten Baugrenzen keine am Tag schutzbedürftigen offenen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone, zulässig.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

9.2 Schallschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen III und IV:

Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

In den Lärmpegelbereichen III und IV muss an Fassaden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, 2016, 3.1.6 ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Ausgabe 2016) nach Gleichung 6 nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm erfolgt nach DIN 4109-2, Jan. 2016, 4.4. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (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 der Hochbauplanung die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

9.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei Räumen in den dargestellten Bereichen mit Beurteilungspegel über $L_{r,A} = 45 \text{ dB(A)}$, die überwiegend im Nachtzeitraum genutzt werden (Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer, Beherbergungszimmer, Krankenzimmer), sind schallgedämmte, fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorzusehen, wenn die Zimmer nicht über andere Fassaden mit einem Beurteilungspegel unter $L_{r,A} = 45 \text{ dB(A)}$ belüftet werden können. Der Beurteilungspegel ist in der Planzeichnung dargestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den zur Belüftung der genannten erforderlichen Fenstern vorliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

10.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen / Verkehrsgrün

10.1.1 Straßenbäume: Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 32 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Ausnahmsweise sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten, der in der Artenliste (Anlage) genannten Arten zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

10.1.2 Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, hier: Park- und Spielplatzflächen
Mindestens 20 % der als Parkanlage / Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß der Artenliste (Anlage), deren Früchte ungiftig sind. Pflanzdichte: mind. 1 Strauch pro 2,25 m² Pflanzfläche.

Zudem ist auf den Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, ein hochstämmiger heimischer Laubbaum je 150 m² Grünfläche zu pflanzen. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang des im Osten verlaufenden Fuß- und Radwegs sind darauf anzurechnen, die Standorte könne je nach Ausführungsplanung verschoben werden. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm; Sträucher mind. 2 x verpflanzte Ware, 100 – 150 cm hoch.

10.1.3 Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, hier: Baumreihe im Osten

Entlang des östlichen Baugebietsrands ist eine Baumreihe aus mind. 25 hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Die etwa 3 m breite Fläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9, (Oberrheingraben) anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

10.1.4 Baumreihe im Norden

Innerhalb der im Norden des Plangebiets festgesetzten Verkehrsgrünfläche entlang der K 4236 ist eine Baumreihe aus mind. 11 hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm;

Die Verkehrsgrünfläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9, (Oberrheingraben) anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

10.2 Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen

- 10.2.1 Im Sondergebiet (SO) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, Laubbäume 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

In den Sondergebieten ist je zwanzig Stellplätze mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen werden auf Satz 1 der Festsetzung angerechnet.

- 10.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, Laubbäume 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm, Obsthochstämme mind. 12-14 cm.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen werden auf Satz 1 der Festsetzung angerechnet.

- 10.2.3 Eingrünung nach Westen: Zur Eingrünung nach Westen ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Sondergebiet SO 1 eine Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: Sträucher mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.
- 10.2.4 Begrünung von Tiefgaragen: Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.
- 10.2.5 Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet. Im Sondergebiet sind die Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Außenwohnbereiche genutzt werden.

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

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

12.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Arten-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: 12.04.2019

schutz. Die Maßnahmen sind dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entnommen, die Verweise auf Kapitelnummern beziehen sich auf den Umweltbericht:

- | | |
|--|--|
| externe Maßnahmen | Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Mitten im Feld II" zuzuordnen und zu sichern. Lage der externen Maßnahmenflächen, detaillierte Beschreibung und Pflegehinweise sind dem Umweltbericht (Kap. 3.5) zu entnehmen. |
| Maßnahme M 1:
Wiese mit Baumgruppen im Gewinn Spießlach | Das etwa 7.671 m ² große, derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 7739, ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Zudem sind insgesamt 44 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (vgl. Kap. 3.5.2). |
| Maßnahme M 2:
Streuobstwiesen und Baumgruppen Untere Lach | Die Maßnahmenfläche M 2 auf dem Flurstück Nr. 7751 umfasst insgesamt 14.489 m ² . Der derzeit ackerbaulich genutzte nördliche Teilbereich M 2.1 (7.524 m ²) ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und mit 50 Streuobstbäumen zu bepflanzen (vgl. Kap.3.5.3). Die südliche Teilfläche (6.965 m ²) ist ebenfalls mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und mit Baumgruppen aus heimischen Laub- und Streuobstbäumen (insg. 103 Stück) zu bepflanzen. |
| Maßnahme M 3:
Einjährige Blühstreifen | Auf Teilflächen der derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücke 6809, 6810, und 6858 Gemarkung Heddesheim, sind einjährige Blühflächen mit einer Gesamtfläche von 2.557 m ² anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap.3.5.4). |
| Maßnahme M 4:
Einjährige Blühstreifen Gewinn Biberlach | Im Westen der derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücke 10202, 10203, 10204, 10205, 10206, und 10207 Gemarkung Ladenburg, sind auf Teilflächen einjährige Blühstreifen mit einer Gesamtfläche von 1.710 m ² anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.5). |
| Maßnahme M 5:
Mehrjähriger Blühstreifen Gewinn Harresen | Auf der Maßnahmenfläche M 5 im Gewinn Harresen (Flst.-Nr. 6590) ist auf einer 551 m ² umfassenden Teilfläche ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.6). |
| Maßnahme M 6:
Mehrjähriger Blühstreifen Gewinn Hinter Hirschländer | Auf dem 10 m breiten Maßnahmenstreifen M 6 (7521, 7522) ist ein mehrjähriger Blühstreifen mit einer Gesamtfläche von 467 m ² anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.7). |
| Maßnahme M 7:
Siedlungsrand-eingrünung Gängsgräben | Die Maßnahmenfläche M 7 auf dem Flurstück 7018 besteht aus zwei Teilbereichen (vgl. Kap. 3.5.8). Die etwa 450 m ² große Maßnahmenfläche M 7.1 ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Auf der Grünfläche M 7.2 sind 10 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. |
| Maßnahme M 8:
Bäume am Trimm Dich Pfad | Auf dem Gelände des Trimm dich Pfads, südlich des Badesees, sind 10 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (vgl. Kap. 3.5.9). |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

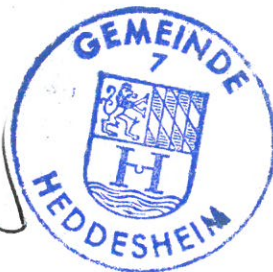
Stand: 12.04.2019

- Maßnahme M 9:** Auf dem Flurstück 6591/1 sind entlang der Straße 20 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.10).
Bäume entlang der Ringstraße
- Maßnahme M 14:** Die Maßnahmenfläche M 14 ist eine Teilfläche des Flurstücks 7329. Hier ist ein etwa 2.370 m² großer mehrjähriger Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.11).
Mehrjähriger Blühstreifen
- Maßnahme M 18:** Ein etwa 4.700 m² umfassender Teilbereich des Flurstücks 7700 ist als mehrjährige Blühfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 0).
Mehrjährige Blühfläche
- Maßnahme M 20:** Auf dem Flurstück 7088 sind 18 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Kap. 3.5.13).
Baumpflanzung am Wasserwerk
- Feldlerche (M 21)** CEF-Maßnahme
Auf der Gemarkung der Stadt Heddesheim sind als vorgezogene Maßnahme jährlich 10 Feldlerchenfenster à 20 m² auf geeigneten Flächen anzulegen (Hinweise zu Umsetzung vgl. Kap. 3.5.14).
Zusätzlich sind auf Teilbereichen der Flurstücke 7329 (vgl. Maßnahme M 14) und 7700 (vgl. Maßnahme M 18) Blühstreifen/-flächen mit einer Gesamtfläche von 7.070 m² anzulegen.
- Monitoring
Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind langfristig zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.
- Vögel (M 22)** CEF-Maßnahme
Als Ersatz für die potentielle Entwertung bzw. Brutplatzverlagerung sind an den Gebäudehallen des Gemeindebauhofs, auf dem Flurstück 6694, 20 künstliche Nisthilfen im Trauf- und Giebelbereich für Haussperlinge fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Für die essentiellen Sandbäder ist zudem eine Sandfläche aufzuschütten.
- Monitoring
Im Rahmen eines Monitorings ist in den ersten drei Jahren zu prüfen, ob eine Umsiedlung der Haussperlinge stattgefunden hat und die Maßnahme erfolgreich verlief. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Heddesheim, den 06.05.2019


Der Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 10° zulässig. In WA 5, WA 6 und im Sondergebiet sind für Garagen und Carports nur begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite (Wandlänge) nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand/Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.
- Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.
- Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei Flachdächern (0° - 3°) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Bei geneigten Dächern (ab > 3° Dachneigung) sind Aufbauten, die der Energiegewinnung dienen in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen oder so anzubringen, dass die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte dürfen sich nicht in der Giebelwand fortsetzen.
- 1.6 Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab > 10° Dachneigung sind Dachziegel in Rot-, Braun-, Grau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blecheindeckungen sind bei Dächern > 10° Dachneigung mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: **12.04.2019**

2.0 Gestaltung der Doppelhäuser im WA 3 und WA 4 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern im WA 3 und WA 4 gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe min. 6,00 m, max. 6,50 m. Die in den entsprechenden Nutzungsziffern der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen von 10,5 m im WA 3 und WA 4 sind einzuhalten. Im WA 4 kann von den zwingenden Festsetzungen abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen. Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz oder vertikaler Versatz der Firstlinie).

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

3.1 Werbeanlagen im Sondergebiet (SO)

- a. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.
- b. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- d. Werbeanlagen innerhalb des 15 m Anbauverbots entlang der Kreisstraße (K 4236) sind gemäß § 22 Abs. 1 - 5 StrG unzulässig.

3.2 Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind unzulässig.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Die Baugrundstücke sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und im Bereich der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auf das umliegende Straßenniveau anzufüllen.

5.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig (kein Kunststoffgeflecht). Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen.

Im WA 5 und WA 6 darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen die Höhe der Einfriedungen über Straßenhöhe maximal 1,0 m betragen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Anpflanzungen von Hecken sind zu berücksichtigen.

5.2 Sichtschutzblenden / Sichtschutzelemente sind nur an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

6.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung in Abhängigkeit zur Wohnfläche

bis 60 m ²	1,0 Stellplatz
über 60 m ² bis 80 m ²	1,5 Stellplätze
über 80 m ²	2,0 Stellplätze herzustellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

8.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in allen Wohngebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und zur Versickerung gebracht wird. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von ihrer Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Davon abweichende Versickerungsarten (z.B. unterirdische Rigolen) bedürfen einer Erlaubnis von Seiten des Wasserrechtsamtes, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Heddesheim, den 06.05.2019


Der Bürgermeister



HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Archäologische Denkmalpflege:

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 Werktagen 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 Nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG. „Siedlungen aus vorgeschichtlicher Zeit, Siedlung aus der Römerzeit und Siedlung aus der Völkerwanderungszeit“ (Denkmalisten-Nr. 29; ADAB-Id. 107750000).

Auf die Ausführungen in der Begründung Ziffer 4.4 wird verwiesen.

Im Vorfeld der Erschließung wurden notwendige Voruntersuchungen sowie Sondierungen, Dokumentationen und Bergungen in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt für Denkmalpflege zunächst im Bereich der geplanten Erschließungstrassen und anschließend auch im Bereich der privaten Baugrundstücke durchgeführt. Die Arbeiten auf den privaten Grundstücken dauern noch bis April 2019 an.

Nach Abschluss der Grabungen stellt das Archäologische Landesamt für Denkmalpflege eine Freigabe für das Gesamtgebiet aus. Den Bauherren werden somit keine weiteren Auflagen seitens des Archäologischen Landesamtes für Denkmalpflege auferlegt. Sollten dennoch im Zuge der Erschließung oder bei Hochbaumaßnahmen weitere Funde angetroffen werden, sind diese entsprechend Hinweis Ziffer 1.0 dem Archäologischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Das Archäologische Landesamt für Denkmalpflege ist dann für die Durchführung und Kostentragung einer kurzfristigen Bergung zuständig.

3.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet Mannheim-Käfertal (Zone IIIB). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

4.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten. Auf das DWA-Merkblatt 153 wird verwiesen.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten wurde durch Versickerungsversuche nachgewiesen. Allerdings wird aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: **12.04.2019**

se empfohlen, die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

5.0 Regen- und Brauchwasseranlagen

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, vor Versickerung, in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen.

Bei der Verwendung von Brauchwasser, 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.

Gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine), gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

6.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Zum Bodenaufbau wird auf den Geo- und Abfalltechnischen Bericht der WPW Geoconsult Südwest GmbH, Mannheim vom 11.12.2017 verwiesen. Zum Grundwasser ist dort folgendes ausgeführt.

„Grundwasser wurde im Rahmen der Erkundung nicht angetroffen. Nach dem Ergebnis in [2] kann Grundwasserspiegel um wenige Meter ansteigen. Die Messergebnisse des Grundwassermesspegels (GWM 225/O), der vom Baufeld ca. 800 m entfernt ist und seit 1980 aufgezeichnet wird, weisen darauf hin, dass der durchschnittliche Wasserstand seit 20 Jahren um ca. 1 m angestiegen ist. Der höchste Grundwasserstand wurde 2003 in einer Tiefe von 95,6 mNN gemessen. Der bauzeitliche Grundwasserstand kann in einer Tiefe von 95,3 mNN angesetzt werden.“

Aus diesem Grund sollten vor Baubeginn die Untergrundverhältnisse und hydrologischen Verhältnisse überprüft werden. Unterkellerte Gebäude sind ggf. wasserdicht und gegen Auftrieb bemessen auszuführen.

7.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die daraus entwickelten Maßnahmen zum Schutz des Bodens zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen vor und während der Bauphase sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 dürfen 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).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Gartenwege sind wasserdurchlässig (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.

Nach Bauende ist die Verdichtung im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. 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.

8.0 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.

9.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) 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.

10.0 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

Stand: **12.04.2019**

11.0 Abwassersatzung

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

Darüber hinaus gilt:

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.

12.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§ 62 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 53 WG u. AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

13.0 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Die in Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte DIN 4109-1, Ausgabe 2016 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG

Tabelle 5: Artenliste	
Bäume	
x Acer campestre	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
(x) Fraxinus excelsior	Gemeine Esche !
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung	
! Achtung: anfällig für Eschentriebsterben	
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
* giftige Früchte	
Artenempfehlung Obstbäume:	
Apfelbäume	Birnbäume
Brettacher	Gellerts Butterbirne
Frankfurter ‚Typ Hemsbach‘	Kirchensaller Mostbirne
Rheinischer Bohnapfel	Bayerische Weinbirne
Jakob Fischer	Paulsbirne
Schöner aus Herrhut	Karder Birne
Hauxapfel	Palmischbirne
Boikenapfel	
Bitterfelder	Zwetschge
Mautzenapfel	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Bühler Zwetschge
Engelsberger	The Czar Pflaume
Kirschbäume	Sonstige
Büttners Rote Knorpelkirsche	Walnuss
Hedelfinger	
Regina	
Burlat	
Hinweis: Artenliste der Obstbäume entsprechen dem Arbeitsblatt Naturschutz Nr. 2 BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	