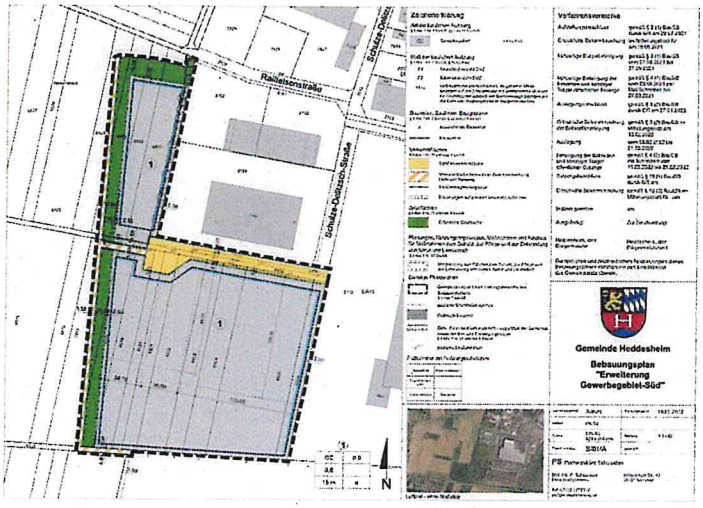
GEMEINDE HEDDESHEIM

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Gewerbegebiet-Süd“

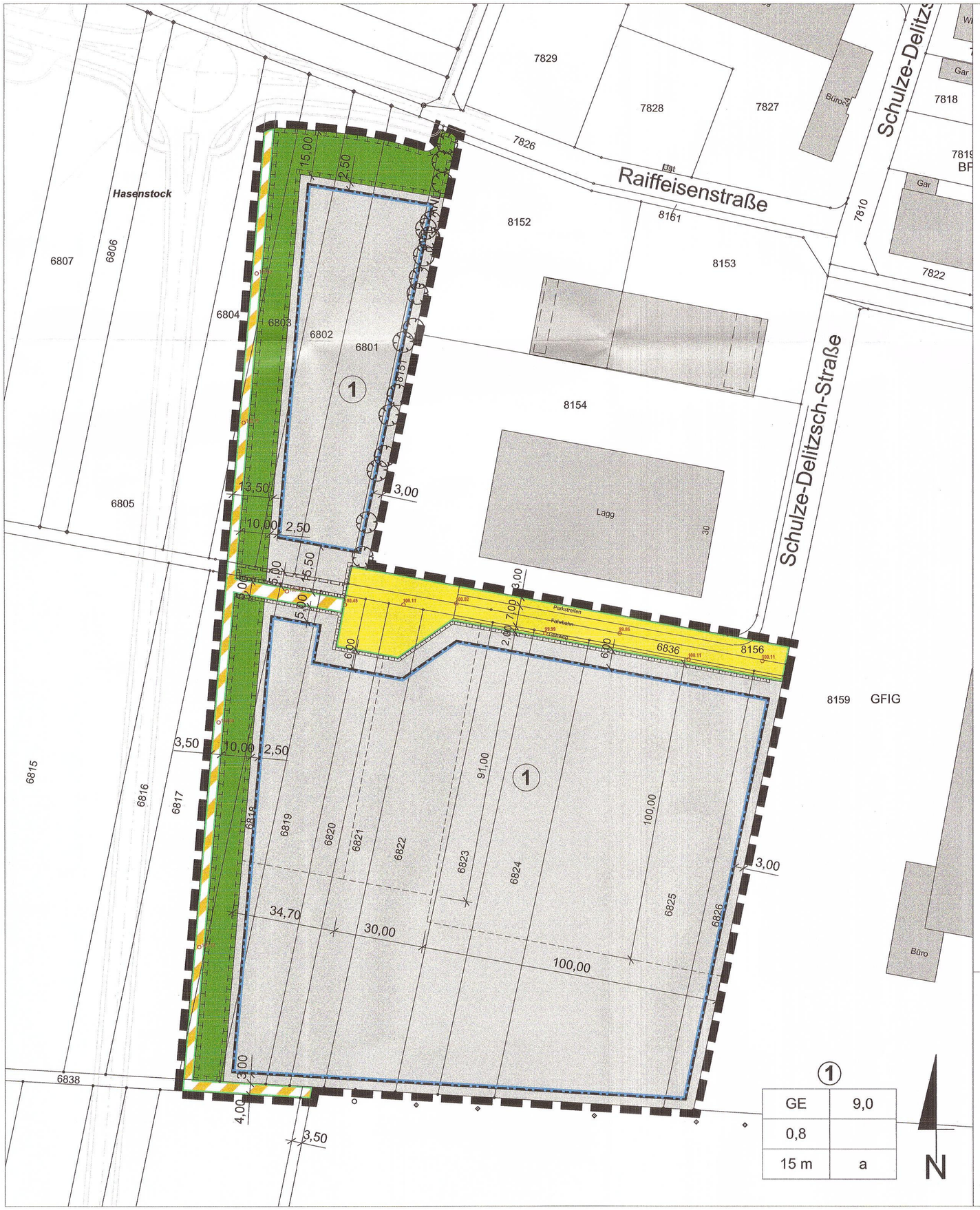


SATZUNG VOM 10.05.2022

bestehend aus:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften

beigefügt:
- Begründung
- Umweltbericht vom 11.01.2022, redaktionell ergänzt am 12.04.2022

Weitere gesonderte Anlage:
- Schallimmissionsprognose vom 29.06.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.11.2021
- Geotechnische Untersuchung vom 13.10.2021



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl GRZ

9,0 — Baumassenzahl BMZ

15 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) für Grundstücke westlich der Wendeanlage bezogen auf die Geh- und Radwegehöhe in Wegmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Böschungen auf privaten Grundstücksflächen

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1 — Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

geplante Grundstücksgrenze

Gebäude Bestand

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Gemeinde sowie der Ver- und Entsorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

100.11 — geplante Straßenhöhen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Baumassenzahl
Grundflächen-zahl	
Gebäudehöhe	Bauweise



Luftbild - ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 29.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. am 19.08.2021
frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom 27.08.2021 bis 27.09.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.08.2021 per Mail/Schreiben bis 27.09.2021
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 27.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 10.02.2022
Auslegung	vom 18.02.2022 bis 21.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2022 bis 21.03.2022
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 19.05.2022
Ausgefertigt:	GEMEINDE HEDDESHEIM 7 — Heddesheim, den 07.06.2022 Bürgermeister

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Genehmigung	gemäß § 10 (2) BauGB LRA am — Genehmigt: Heidelberg, den 27. Okt. 2022 Rhein - Neckar - Kreis Landratsamt
Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 04. Nov. 2022

Gemeinde Heddesheim

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet-Süd"

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	10.05.2022
Erstellt	PS,DB		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:1.000
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

PS Planungsbüro Schippalies

Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin

Wilferdinger Str. 40
76307 Karlsbad

Tel: 07202-2717110
ps@ps-stadtplanung.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, ANLAGEN

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hasenstock“, in Kraft seit dem 29.06.1995 werden mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet-Süd innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet-Süd“ aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Süd“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg **(GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 u. 1 Abs. 9 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordelle.

1.1.2 Zulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einen Handwerksbetrieb (z.B. Installateur, Schlosser) räumlich und funktional zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt.

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

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

2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die vorgelagerte Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse), für Grundstücke westlich der Wendeanlage die vorgelagerte Geh- und Radweghöhe in Wegmitte (Achse), jeweils gemessen in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von max. 90 m.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.0 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Ortsrandeingrünung und dem Ausgleich.

6.0 Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Festsetzung von Leitungsrechten ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die Gemeinde und die Ver- und Entsorgungsträger sind Begünstigte der festgesetzten Leitungsrechte. Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlage (Gebäude) noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölzen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

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

7.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers

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

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

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

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

e. Gebäudehüllen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind unzulässig.

7.2 Maßnahmen zum planinternen Eingriffsausgleich
Auf den öffentlichen Grünflächen sind freiwachsende, geschlossene Hecken aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m^2 Fläche. Zusätzlich ist pro 70 m^2 Fläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz

a. Fällungen und Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse / Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Ein Umbruch und eine Befahrung der Flächen im Plangebiet während der Brutzeit der Bodenbrüter (März bis September) ist nicht zulässig, einzige Ausnahme ist Umbruch nach der Ernte.
Alternativ: Vermeidung von Bruten durch flächiges Umpflügen im Winterhalbjahr bzw. gleichzeitige flächige Bebauung (Empfehlung); während der Brutzeit regelmäßiges Umpflügen von Brachflächen und Ackerbrachestadien bzw. Rohbodenstadien bei aufkommender Vegetation (2 - 4 Wochenrhythmus abhängig von der Witterung; Vegetationshöhe max. 5 cm)

b. Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb -orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) und geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss nach unten und darf nicht in den Außenbereich gerichtet sein.

c. Bei der Herstellung von größeren zusammenhängenden Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.

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

8.1 Öffentliche Grünflächen
Es sind die unter Ziffer 7.2. festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

8.2 Private Baugrundstücksflächen

a. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je angefangene 15 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Straßenbäume).

   Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. zwischen Stellplätzen) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m^2 vorzusehen und eine mit Baumsubstrat zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m^3 Volumen, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

   Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

b. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 750 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in Ziffer 8.2a. festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.

c. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang zu entnehmen.

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

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zu dulden.

Hinweis: Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Heddesheim, den 07.06.2022

GEMEINDE 10 HEDDESHEIM

Achim Weitz
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf die festgesetzten Baumpflanzungen in Ziffer 8.2a. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

2.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geschotterte Flächen, die nicht den Ausnahmen in Satz 1 dienen, sind keine Grünflächen und somit unzulässig.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Zulässig sind durchlässige Konstruktionen aus Metall oder Draht mit einer maximalen Höhe von 1,80 m.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
a. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.
b. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 nicht überschreiten.
c. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

6.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, das das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt und zur Versickerung gebracht wird. 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. Auf die Genehmigungspflicht derartiger Anlagen wird verwiesen. Zuständig ist das Wasserrechtsamt im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis. Siehe auch Hinweise Ziffer 6.0 und Ziffer 7.0.
Hinweis: Das Niederschlagswasser von Straßen sowie von belasteten Hof- und Stellplatzflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

Heddesheim, den 07.06.2022

GEMEINDE 10 HEDDESHEIM

Achim Weitz
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Das betroffene Areal liegt in der Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „Römerzeitliche Siedlung und Gräberfeld" (ADAB-Id Nr. 101184762). Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken.

Es wird seitens der Denkmalbehörde daher nachdrücklich darum gebeten, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen stattfindenden Bodeneingriffe baubegleitend durch das Landesamt für Denkmalpflege bzw. durch den dort ehrenamtlich Beauftragten, Dr. Klaus Wirth (Reiss-Engelhorn-Mussen, klaus.wirth@mannheim.de) beobachten zu lassen.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Auf die Vorgaben des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird verwiesen. Hier insbesondere auf den § 2 Abs. 1 und Abs. 3 LBodSchAG. Dort ist die Erforderlichkeit zur Erstellung von Bodenschutzkonzepten im Zuge der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen geregelt.

Die fachlich-inhaltlichen Anforderungen an das Bodenschutzkonzept/die bodenkundliche Baubegleitung ergeben sich aus DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Der Bundesverband Boden hat einen praxisnahen Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung veröffentlicht.

3.0 Auffüllungen

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

4.0 Geotechnik und Hinweis auf Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50), Blatt L 6516 Mannheim/L 6318 Heidelberg-Nord und L 6716 Speyer mit Anteilen von L 6316 Worms und L 6318 Erbach. Dort ist ein nachgewiesenes Kies- und Sandvorkommen des Neckars mit bauwürdigen Bereichen ausgewiesen.

Die Rohstoffvorkommen der KMR 50 und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http:maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb kmr) visualisiert werden (Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“;Visualisierung – und ggf. Ausdruck der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KRM 50: Rohstoffvorkommen“). Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – ebenso wie andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie – auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm group id=20000). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter hppt://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten und auf die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 (https://www.lgrb-bw.de/download pool/lgrbn 0716.pdf) und 04/2018 (https://www.lgrb-bw.de/download pool/lgrbn 2018-04.pdf) verwiesen.

Bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet in größerer Menge anfallender, überschüssiger Erdaushub sollte auf seine Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und dementsprechend eingesetzt werden.

5.0 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.

6.0 Wasserschutzgebiet Mannheim Käfertal

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



Auf Grundstücken innerhalb des Wasserschutzgebiets (blau markierte Flächen) werden erhöhte Anforderungen an Versickerungsanlagen gestellt, die im Rahmen des Entwässerungsantrags mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

7.0 Entwässerung – Niederschlagswasserbeseitigung / Empfehlung von Dachbegrünung

Teile des Plangebiets sind im Gesamtentwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 27.12.1996) enthalten. Unter Beachtung des Entwurfs ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Gemäß der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis - Wasserrechtsamt- zu beantragen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA- Arbeitsblatt 138, das DWA-Merkblatt 153 bzw. die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zugrunde zu legen.

Es wird empfohlen Dächer extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung sollte aus einer Mischung aus Kräutern, Blühpflanzen und trockenresistenten Gräsern bestehen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Sedum-Arten in der Mischung enthalten sind.

8.0 Abwassersatzung

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

9.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutzgesetz

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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.
Auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes wird verwiesen. Gemäß § 8a besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

10.0 Pflanzempfehlung

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geeignete Gehölzarten
(entnommen aus dem Umweltbericht Seite 31)

Bäume	
x Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung	
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
* giftige Früchte	

11.0 Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Hecke, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind u.a. Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot z. B. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeiten, Verbot der Zerstörung on Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung zu jeder Zeit erforderlich. Das bedeutet, dass auch außerhalb der Vegetationsperiode überprüft werden muss, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

12.0 Beleuchtung

Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes zu vermeiden.

13.0 Präventionsmöglichkeiten vor Einbruchs- und Diebstahlstaten, Hinweis des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Prävention

Um das Risiko der Begehung von Straftaten wie beispielsweise Einbruch in Gewerbeobjekte einschätzen zu können, sollten Tatgelegenheitsstrukturen näher betrachtet werden, wie die Attraktivität des Zielobjektes für delinquentes Handeln, den Grad des Entdeckungsrisikos, das Nutzungsverhalten, den Aufwand und die kriminelle Energie zur Durchführung einer Tat sowie den möglichen Tatertrag. Auf dieser Basis kann dann ein Sicherungskonzept entwickelt werden.

Die produktneutrale, kostenfreie polizeiliche Sicherungsempfehlung kann dann als Grundlage für weitere Maßnahmen herangezogen werden. Idealerweise wird die erste kriminalpräventive Einschätzung bereits in der Planung eines Gewerbeobjektes mit eingebracht, um dem möglichen Entstehen von Kriminalität, sonstiger Ordnungsstörungen oder späterer Verwahrlosungstendenzen vorzubeugen.

14.0 Hinweis: 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 und zum Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz (Die Maßnahmen sind in Ziffer 2.1.3.2 und Ziffer 2.1.4 des Umweltberichts beschrieben).

- CEF-Maßnahme Feldlerche (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) auf dem Flst.Nr. 7516 im Gewann „Rindlach“, Neuanlage von insg. 7.200 m² Bruthabitat auf Ackerflächen. Genaue Beschreibung siehe Ziffer 3.5.1 Umweltbericht.

- FCS-Maßnahme Rebhuhn (Ersatzmaßnahme zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der lokalen Population) auf dem Flst.Nr. 7516 im Gewann Rindlach, Neuanlage von ca. 1 ha Bruthabitat auf Ackerflächen. Genaue Beschreibung siehe Ziffer 3.5.2 Umweltbericht.

- Maßnahmen aus dem Ökokonto (siehe Umweltbericht Ziffer 2.1.3.2):

Genehmigt:
Heidelberg, den 27. Okt. 2022
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt
– Baurechtsamt –