



Große Kreisstadt Hockenheim Rhein - Neckar - Kreis

Bebauungsplan „Nord-Ost, 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Entwurf 15.08.2018

Bearbeitung:



FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-9

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 25.04.2018
 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am _____
 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am _____
 4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am _____
 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den
örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 15.08.2018 in der Zeit vom _____ bis _____
 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum _____) am _____
 7. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am _____
-

8. Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dieter Gummer
Oberbürgermeister

Hockenheim, den _____.____.2018

9. Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Gerhard Weber
Fachbereichsleiter Bauen und Wohnen

Hockenheim, den _____.____.2018

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB

am _____.____.2018

_____ Hockenheim, den _____.____.2018
Dieter Gummer
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Nord-Ost, 6. Änderung“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Landesabfallgesetz (LAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.10.2008 (GBl. S. 370), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 802, 809).

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585).

Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2014 (GBl. S. 592), zuletzt geändert am 13.08.2015 (GBl. S. 785, 793).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – **Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815).

A

Zeichnerischer Teil

Siehe Planzeichnung (Stand 15.08.2018)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

BAUPLANUNG SERECHTLICHE VORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Nord-Ost, 6. Änderung“

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

- | | | |
|-----------|--|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1
Nr.1 BauGB
i.V.m. |
| 1.1 | <u>Allgemeines Wohngebiet</u> | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind:
<ul style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | |
| 1.1.2 | Nicht zulässig sind:
<ul style="list-style-type: none">1. Schank- und Speisewirtschaften2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,3. Anlagen für Verwaltungen,4. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,6. Gartenbaubetriebe,7. Tankstellen. | § 1 Abs. 5 und
6 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1
Nr.1 BauGB
i.V.m. |
| 2.1 | <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> | § 16 Abs. 2
und § 17 Abs.
1 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sowie ihre Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). | |
-

Zufahrten, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten die mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (bspw. Fugenpflaster oder Ökosteinen) befestigt sind, sind nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

**§ 16 Abs. 2
BauNVO und
§ 18 BauNVO**

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut bezogen. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Firsthöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bezogen auf die Doppelhäuser (nördliches Baufeld) wird die Gehweg-Hinterkante bzw. die Hinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße (Heidelberger Straße), in der Mitte des Flurstücks 504/1 definiert. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bezogen auf die Hausgruppe (südliches Baufeld) wird der gem. Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt innerhalb der Privatstraße im Endausbauzustand definiert.

Jeweils zulässige Bauhöhen:

Max. zulässige Traufhöhe: 6,50 m

Max. zulässige Firsthöhe: 10,65 m

2.2.2 Die Doppelhäuser und die Hausgruppen sind jeweils mit einer einheitlichen Höhenentwicklung auszuführen.

2.2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

§ 18 BauNVO

1. Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 9 Abs. 1 Nr.
2 BauGB
i.V.m.**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

**§ 23 Abs. 1
BauNVO**

- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 4.1 Oberirdische Stellplatzanlagen und oberirdische Carport / Garagenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO
- 4.2 Ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (bspw. Fugenpflaster oder Ökosteinen) zu befestigen.
- 5. Flächen für Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen u.a. Fahrradstellplätze, Mülltonnenstellplätze, Flächen für Luft-Wasser-Wärmepumpen § 14 Abs. 1, S.1 BauNVO
- 5.1.1 Gartenhäuser sind maximal bis zu einer Größe von 2,00 m Länge und 2,00 m Breite zulässig.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. § 14 Abs. 1, S.2 BauNVO
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 6.1 Begrünung der Grundstücksfläche**
- Die nicht überbauten Bereiche, min. 30% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50% des Vorgartens entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu begrünen.
- Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze mit Ausnahme der gemeinen Eibe sind unzulässig. Exotische Pflanzen sind ausgeschlossen.
- 6.2 Dachbegrünung**
- Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Dicke, mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstige Aufbauten sind ausgenommen.
-

C

Örtliche Bauvorschriftengemäß LBO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Nord-Ost, 6. Änderung“

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1. Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nord-Ost, 6. Änderung

2. Bestandteil der Satzung

2.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß Nr. 3 - 4 dieser Satzung.

3. Gestaltung der Dächer

**(§ 74 Abs. 1
Nr. 1 LBO)**

3.1 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40 °auszuführen.

3.2 Die Doppelhäuser und die Hausgruppen sind jeweils mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

3.3 Dachgauben sind unzulässig.

4. Einfriedungen

**(§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO)**

4.1 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig

4.2 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m und frühestens ab der Vorderkante der nördlichsten Baugrenze zulässig.

Sichtschutz zwischen Terrassen ist nur bis zu 2m Länge und 2m Höhe zulässig.

5. Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie für Wärmepumpen

**(§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO)**

5.1 Standorte für Restmüll, Wertstoffbehälter und Wärmepumpen sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

6. Werbeanlagen

**(§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO)**

6.1 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig

D

Hinweise

Artenschutz:**Fledermäuse**

Für den Abriss von Gebäuden wird unabhängig von der Jahreszeit eine Kontrolle durch einen Fledermausgutachter empfohlen, da diese sowohl als Sommerquartier als auch als Winterquartier dienen können. Für Rodungen oder Abrisse ohne Freigabe durch einen Gutachter bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG.

E

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan „Nord-Ost, 6. Änderung“

1. Umschreibung des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

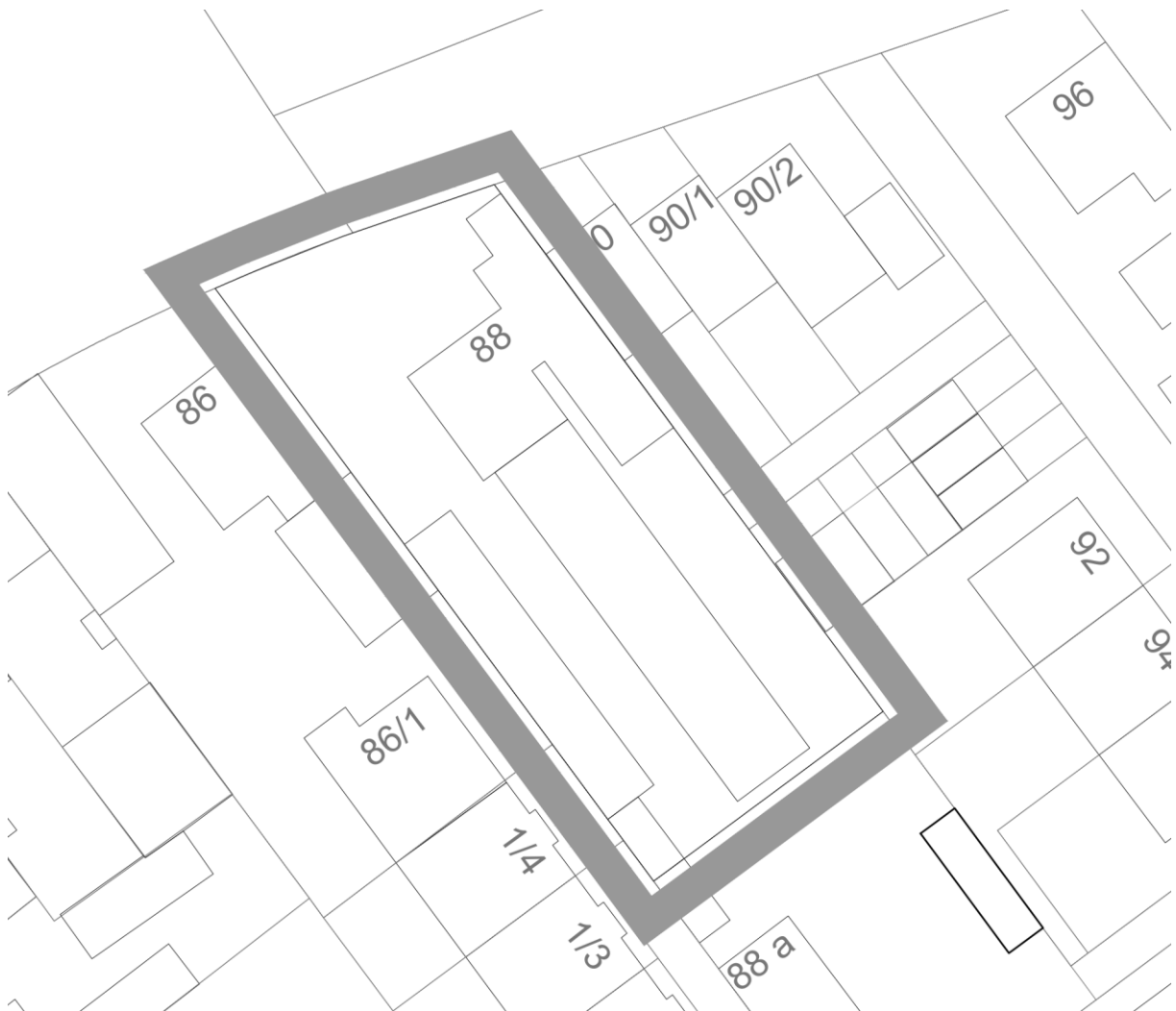
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und beinhaltet das Flst.Nr. 504/1.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im zentralen Bereich von Hockenheim, auf Höhe der Heidelbergerstraße 88.

Das Plangebiet befindet sich in der Verfügungsberechtigung der BSP Wohnkonzepte GmbH

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



2. Verfahren

2.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplanes " Nord-Ost, 6. Änderung" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ortsüblich am _____ bekanntgegeben.

2.2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom _____ – _____ über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert.

2.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2.5. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

2.6. Vereinfachtes Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall kommt das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von 3 Reihenhäusern und einem Doppelhaus sowie der dazugehörigen Infrastruktur (§ 13a Abs. 2 BauGB)
 2. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m² zum Tragen.
-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nord-Ost, 6. Änderung“

3. Die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ist damit nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nord-Ost, 6. Änderung“ werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und angemessen weiterentwickelt werden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der BSP Wohnkonzepte GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung zu realisieren. Geplant sind 5 WE, bestehend aus 3 Reihenhäusern und einem Doppelhaus. Zudem sind 3 Garagen, 2 Carports sowie 2 Stellplätze vorgesehen. Ergänzend werden Fahrradabstellplätze durch den Investor geplant. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Heidelberger Straße. Intern sieht die Erschließung eine private Zufahrt vor, die durch Fußwege ergänzt wird.

Aufgrund der konkreten Planungen ist vorgesehen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.

Abbildung 2: Darstellung des städtebaulichen Konzeptes



Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die folgenden Ausgangspunkte initiiert:

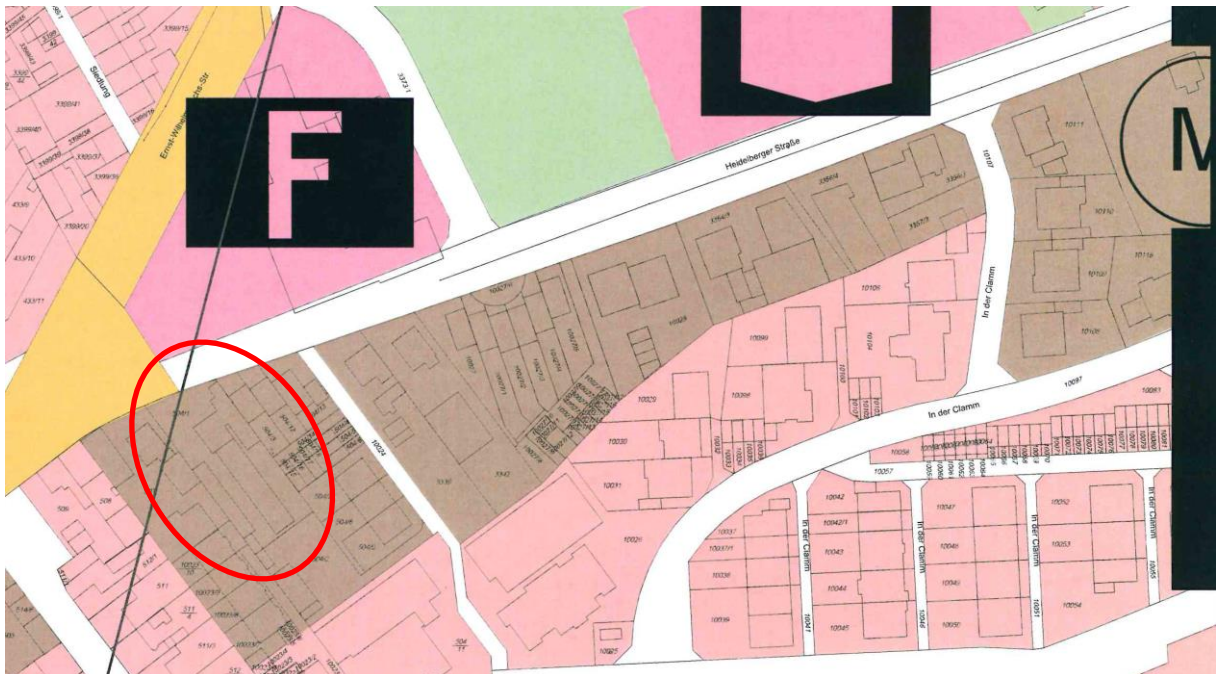
- Vorlage eines konkreten städtebaulichen Konzeptes eines Investors,
- Nutzung einer innerstädtischen, bereits teilweise bebauten Fläche,
- Schaffung weiterer innerstädtischer und zentrumsnaher Wohnangebote,
- Befriedigung der Nachfrage an neuwertigen innerstädtischen Wohnangeboten.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Damit darf angenommen werden, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan

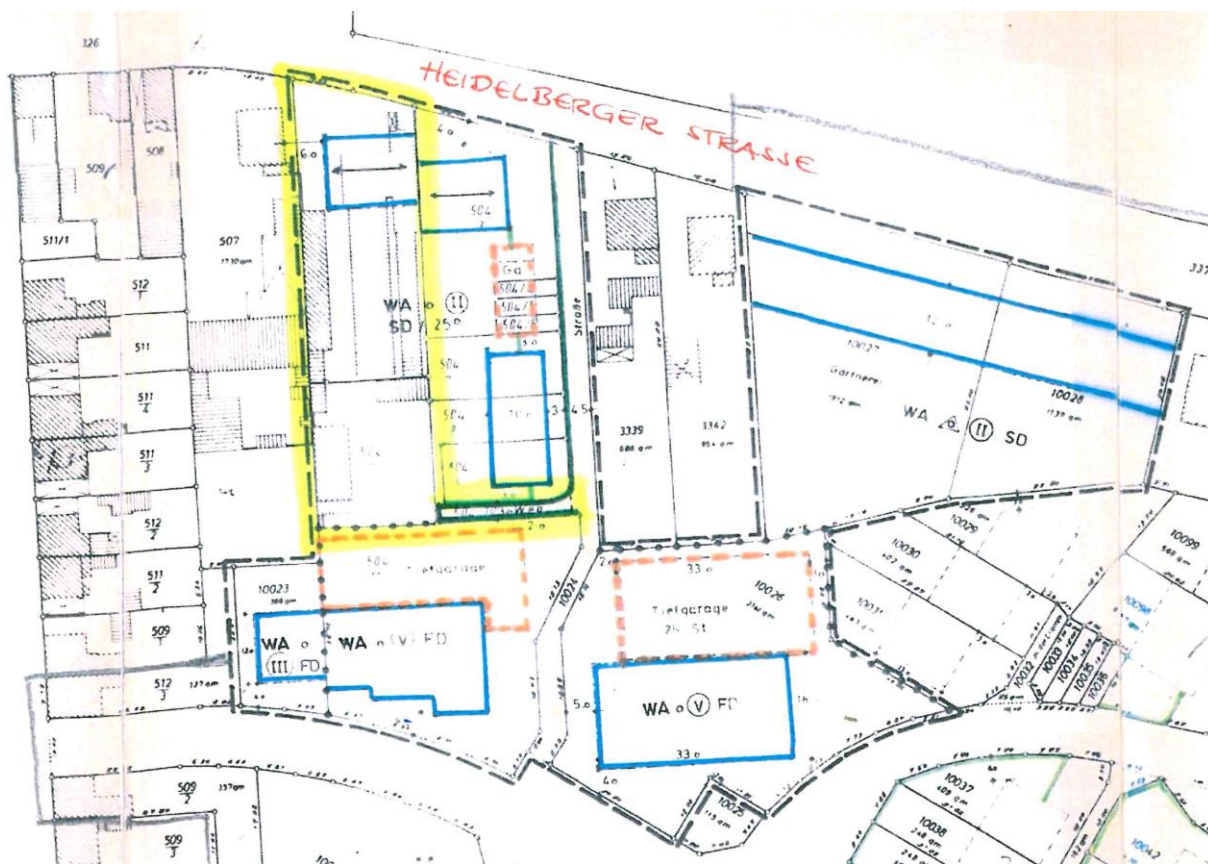


4.2. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Areal existiert der Bebauungsplan „Nord-Ost“. Dieser wird in der 6. Änderung für das Areal angepasst.

Der bestehende Bebauungsplan setzt aktuell ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzungen bieten allerdings keine Grundlage zur Umsetzung des Geplanten. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan „Nord-Ost“



4.3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt.

Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes



5. Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Heidelberger Straße. Deren Kapazität ist ausreichend, um die entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation.

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet organisiert, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb, im Straßenraum, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr darstellt.

6. Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes unproblematisch erfolgen kann.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Nord-Ost, 6. Änderung“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt und setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (§ 4 BauNVO) fest. Dadurch kann die geplante Wohnnutzung im Wohngebiet umgesetzt werden.

Um den Charakter des innerstädtischen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr und einen hohen Flächenbedarf mit sich bringen. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohnbebauung und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen und soll vermieden werden. Zudem gibt die Flächengröße des Areals die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht her.

In entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP wird bindender Satzungsbestandteil. Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässige Änderungen eines Durchführungsvertrages sind im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich eine Änderung als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch entsprechend aufwendiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Regelungen finden sich so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als maximal zulässigem rechtlichem Nutzungsrahmen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Für die geplante Bebauung (5 Wohngebäude) wird das Maß der baulichen Nutzung orientiert an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden vorgegeben. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Ergänzend wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten die mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (bspw. Fugenpflaster und Ökosteinen) befestigt sind nur zu 50% bei der Berechnung der GRZ anzurechnen sind. Damit wird sichergestellt, dass das geplante Konzept in der vorgesehenen Form umgesetzt werden kann und die definierte Obergrenze der BauNVO nicht überschritten werden muss.

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die geplanten Wohngebäude über die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe festgeschrieben. Hierbei wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m

und eine maximale Firsthöhe von 10,65 m festgesetzt, bezogen auf die Höhenlage der Heidelberger Straße.

Solaranlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten, um die Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise trägt dem Gedanken der Reihenhäuser und des Doppelhauses in besonderer Weise Rechnung. Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten offenen Bauweise wird zudem die Beibehaltung einer weitgehend oberflächlich entsiegelten Fläche ermöglicht.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohnnutzungen. Um eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftige Bebauung zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die definierten Baugrenzen orientieren sich hierbei an den geplanten Wohngebäuden.

7.4. Flächen für Stellplätze Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient dazu, Größe und Lage der Stellplätze und Garagen hinreichend genau zu bestimmen und der Freihaltung des Plangebietes von oberirdischen Stellplatz- und Garagenanlagen.

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Ergänzend wird festgesetzt, dass Gartenhäuser nur bis zu einer Flächengröße von 2,00 x 2,00 m zulässig sind. Dies dient dazu ein einheitliches Bild zu schaffen und ggfs. geplante Gartenhäuser nicht zu dominierend auszugestalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Vorhabens erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen insbesondere die Gestaltung der Dachflächen sowie die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen Grundstücke.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Naturschutzfachliche Belange und Eingriffsregelungen

Vor dem Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplan ist es erforderlich zu überprüfen, ob durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden beziehungsweise ausgelöst werden können.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, kann eine vorhabenbedingte Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) in Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3), durch die die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird, nicht angenommen werden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind nicht zu erwarten.

Die zu bebauende Fläche weist nach aktuellem Kenntnisstand kein Potenzial als Lebensraum für frei- und höhlenbrütende Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse auf, ein Vorkommen wird als unwahrscheinlich erachtet. Dennoch wird empfohlen, vor dem Abriss von Gebäuden eine Kontrolle durch einen Gutachter durchzuführen.

9.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Wie bereits erläutert, ist nicht davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Geplanten negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

9.3. Wasserversorgung / Entwässerung

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung erfolgt über die bisher zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

Die Entwässerung des Plangebietes wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet beziehungsweise durch im Rahmen der Baumaßnahme neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes kann zudem davon ausgegangen werden, dass durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

9.4. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Die Energieversorgung ist über Wärmepumpen vorgesehen.

9.5. Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass die telekommunikationstechnische Anbindung des Plangebietes über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Einrichtungen erfolgen kann.

10. Kosten

Der Stadt Hockenheim entstehen für den Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich

| 1.000 m²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nord-Ost, 6. Änderung“

Allgemeines Wohngebiet	1.000 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ I (0,4)	399 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ II (0,6)	598 m ²

12. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Im vorliegenden Fall kommt wie bereits erläutert das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-Ost, 6. Änderung“ kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.
