



Stadt Hockenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften
„Schwetzinger Straße 97“

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

16.01.2020

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 21. Mai 1992

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die **Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (ABl. EG Nr. L 20 S. 7 vom 26.01.2010)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Zulässig sind drei Mehrfamiliengebäude mit Café und zugehöriger Tiefgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

Die Grundflächen nicht überbauter Teile der Tiefgarage, die dauerhaft intensiv begrünt (hierzu die Festsetzung 7.3) werden, sind nur zur Hälfte auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß.

Der maßgebende untere Höhenbezugspunkt HBP ergibt sich aus dem Eintrag vorhandener Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung in m ü NN.

Der oberste Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwand (OK Flachdachattika).

Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe mit einer transparenten Absturzsicherung um bis zu 0,90 m überschritten werden (Mindestrücksprung 1,00 m).

Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern darf die zulässige Gebäudehöhe um die maximale Konstruktionshöhe von 1,50 m ab Oberkante Attika überschritten werden.

Mit untergeordneten Bauteilen - beispielsweise für Technik, Belichtung - darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern hierfür nicht mehr als 10 % der obersten Dachebene beansprucht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag der Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

Zur Herstellung von Terrassen, Balkonen und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden sofern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Mit Ausnahme von Fahrradabstellmöglichkeiten oder Einhausungen von Müllbehälterstandorten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Gemäß Planeintrag sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorzonen zur Erschließungsstraße zulässig.

Eine Vorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

- 4.3 Unterirdische Stellplätze inkl. Ein- und Ausfahrt (Tiefgarage) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

5. Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Nur außerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Zur Vermeidung baubedingter Tötungen potentiell vorkommender Fledermäuse ist ein Abbruch des Daches der Betriebswohnung nur während der Wintermonate (November bis März) zulässig, es sei denn, es wird vorab eine Besatzfreiheit festgestellt.
- 6.2 Vor Abrissbeginn ist die bestehende Betriebswohnung durch einen Fachgutachter auf potentielle Fledermausquartiere zu überprüfen und im Verdachtsfall ggf. eine Ausflugskontrolle vorzunehmen. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 6.3 Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- 7.1 An den in der Planzeichnung mit einer Anpflanzbindung gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei vorzeitigem Abgang durch eine gleichartige Nachpflanzung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Mindestgröße H 3xv. Stü 18-20. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bäume sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL“ (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.)¹ entsprechen.

¹ Die FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. kann bei der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauverwaltung - Stadtplanung und Grünflächen, Umweltplanung, Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim eingesehen werden.

Die Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist für das Plangebiet beizubehalten.

- 7.2 Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind auf mindestens 75 % der Dachebene extensiv mit einer Mindestsubstratschicht von 0,12 m mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Kräutern, Sedum usw. dauerhaft zu begrünen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 7.3 Nicht überbaute Teile der Tiefgarage sind mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 0,50 m herzustellen. Für Kinder von 0 - 6 Jahren sind auf 144 m² Flächen für Spiel herzustellen und entsprechend den Bedürfnissen der Altersklasse auszustatten. Nicht befestigte Flächen sind mit Stauden, Gräsern und geeigneten Sträuchern zu begrünen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 7.4 Im Zuge der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freianlagenplan mit Pflanzenangaben einzureichen.

PFLANZENLISTE

1. Gehölze für den halb-öffentlichen Raum

Hochstämme:

Baum-Magnolie	(<i>Magnolia kobus</i>)
Woll-Apfel	(<i>Malus tschonoskii</i>)
Blumenesche	(<i>Fraxinus ornus</i>)
Mispel	(<i>Mespilus germanica</i>)
Eisenholzbaum	(<i>Parrotia persica</i>)
Pfeifenwinde	(<i>Aristolochia durior</i>),

Heister:

Eisenholzbaum	(<i>Parrotia persica</i>)
Mispel	(<i>Mespilus germanica</i>)

Schmalkronige Bäume:

Amberbaum schmalkronige Sorte	(<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl')
Stieleiche säulenförmige Sorte	(<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata')

2. Gehölze für die Pflanzung auf dem Tiefgaragendach

Echte Felsenbirne	(<i>Amelanchier rotundifolia</i>)
Orangenblume (immergrün)	(<i>Choisya ternata</i>)
Säckelblume in Sorten	(<i>Ceanothus</i>)
Clandon-Bartblume	(<i>Caryopteris clandonensis</i>)
Strauchrosen	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis 7°.
- 1.2 Zulässig sind helle Putzfassaden mit einem Albedowert größer/ gleich 0,3

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.