



Stadt Hockenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften
„Schwetzinger Straße 97“

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

SATZUNG

29.06.2020

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

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 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind drei Mehrfamiliengebäude mit zugehöriger Tiefgarage.
Ausnahmsweise ist eine Bäckerei mit Café zulässig.

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 Höhnbezugspunkt 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 Vor Beginn der Abrissarbeiten ist die Betriebswohnung inkl. Dachraum durch einen Fachgutachter abschließend auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren zu überprüfen – bei Bedarf mittels nächtlicher Ausflugkontrollen mit Detektor. Bei entsprechenden Feststellungen hat der Fachguter diejenigen Artenschutzmaßnahmen (Vermeidung/ Ausgleich) festzulegen, die erforderlich sind, damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die jeweiligen Ergebnisse (Bestandserfassung, ggfs. Maßnahmen) sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.
- 6.2 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. Stu 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 7° 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	

HINWEISE

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Grundwasserschutz/ Wasserversorgung

Folgende Punkte sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen:

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/Public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
2. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
6. Seitens des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung wäre zu begrüßen, wenn bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage eine flüssigkeitsdichte Tiefgaragensohle berücksichtigt wird.
7. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 29 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

3. Altstandort

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen der Altstandort „EV-Tankanlage bei Autohaus Benz, Schwetzinger Straße 97“. Der Standort ist im Altlasten-/ Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr.7275 für das Schutzgut Grundwasser als „A-Fall“ (Archivieren) verzeichnet.

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

4. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Der Rückbau der vorhandenen Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten zu beauftragen.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom sollen sich die Bauherr*innen frühestmöglich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1 903) in Verbindung setzen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

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 Bei der Gestaltung der Außenwände sind möglichst helle Farben zu verwenden: Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien².

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.

² NCS Natural Colour System: Farbraum Erd-/ Steinfarben;
siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>; Zugriff am 22.06.2020