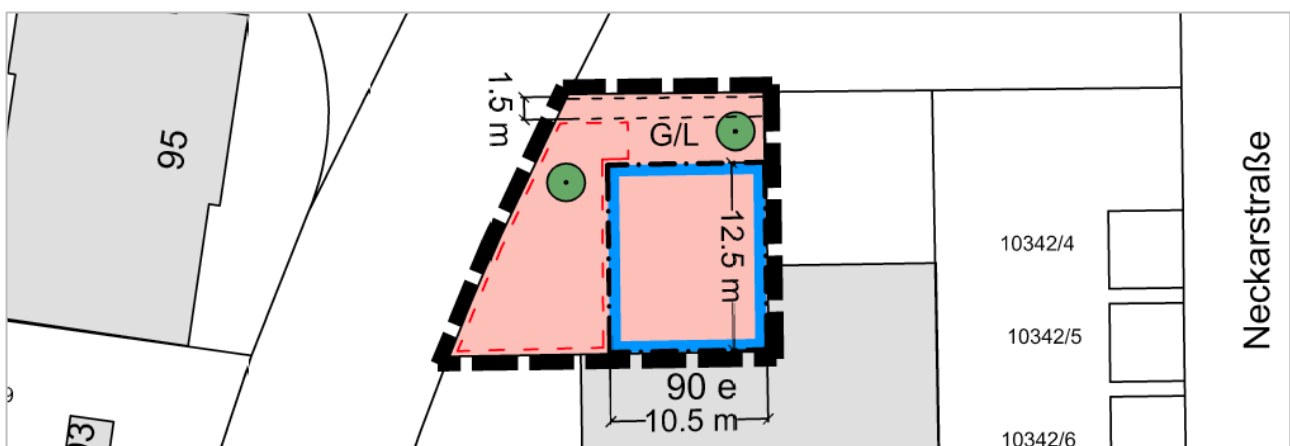


## Große Kreisstadt Hockenheim: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Birkengrund III Abschnitt A“, 6. Änderung“

Textliche Festsetzungen (Stand: Januar 2021)



### Planverfasser:

Stadtgespräch PartGmbB  
Dipl.-Ing. Julia Kaiser (Freie Stadtplanerin AK RLP)  
Eisenbahnstraße 44, 67655 Kaiserslautern

### Vorhabenträger:

Jürgen Hennicke  
Leimenerstrasse 27  
68775 Ketsch

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE****(Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB)**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 29.03.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 (1) BauGB am 15.10.2020
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem § 3 (2) BauGB am 30.09.2020
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 (2) BauGB am 15.10.2020
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB  
mit Text und Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften  
(in der Gesamtfassung vom Juli 2020) von 23.10.2020  
Bis 24.11.2020
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 24.11.2020) am 09.10.2020
7. Satzungsbeschluss gem. § 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.

---

Gez. Marcus Zeitler  
(Oberbürgermeister)

Hockenheim, den .....

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am.....

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gesetz über das Nachbarrecht (NRG) in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 53), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 04.01.2014 (GBl. S. 64)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

#### 1.1.2 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Mehrfamilienwohnhaus gem. VEP.
- Die der o.a. Nutzung zugeordneten Nebenräume und Nebenanlagen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Gebäudehöhe laut Eintrag im zeichnerischen Teil.

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, überdachte Fahrradstellplätze, sonstige Stellplätze sowie ihre Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie beispielsweise Fugen- oder Rasenpflaster, Schotterrasen herzustellen und sind deshalb nur mit 50 % auf die GRZ anzurechnen.

#### 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,6 festgesetzt.

#### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse

Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg bzw. die Hinterkante der Erschließungsstraße (Schwetzinger Straße) in der Mitte des Gebäudes.

Gebäudehöhen GH<sub>max</sub>:

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH<sub>max</sub> wird auf 12,50 m festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung auf IV (4 Vollgeschosse) festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Demnach ist eine Grenzbebauung zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G/ L“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zwecks Zuwegung zum dahinterliegenden Grundstück zu belasten.

Zusätzlich wird ein Leitungsrecht zur Verlegung einer bestehenden Kommunikationslinie, die der Versorgung des Anwesens Schwetzingen Straße 90 e dient, auf der Fläche „G/ L“ festgesetzt.

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

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.

Für die Befestigung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine zu verwenden.

## 1.7 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

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 Pflanzenempfehlungsliste 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.)<sup>1</sup> entsprechen. 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.

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.

## 1.8 Pflanzenempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare Arten zu verwenden:

### Artenliste A: Bäume

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie)
- *Betula pendula* (Hängebirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Platanus acerifolia* (Platane)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Traubekirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

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

- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)
- *Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme)

#### **Artenliste B: Sträucher**

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weidorn)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rosa corymbifera* (Busch-Rose)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Darüber hinaus weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze, sowie unter besonderen gestalterischen Gesichtspunkten oder bei besonderen Standortansprüchen (z.B. beengte Platzverhältnisse) auch diverse Zuchtformen und Sorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders festgesetzt):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume III. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBauO)**

### **2.1 Dachgestaltung**

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem begrünten Flachdach gem. dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) zu versehen.

### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unzulässig. Bepflanzungen zur Markierung der privaten Grundstücksgrenzen sind erlaubt. Hierbei ist die beigefügte Pflanzenempfehlungsliste zu beachten.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit nicht als Zufahrt, Stellplatz, Terrasse o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenliste zu diesem Bebauungsplan ist dabei zu beachten. Die Anlage von Steingärten ist unzulässig.

### **2.5 Müllbehälter**

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.



## Hinweise

### 1. Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### 2. Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### 3. Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird hingewiesen.

### 4. Auffüllungen auf den Grundstücken

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z 1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

### 5. Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

### 6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

### 7. Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

### 8. Telekommunikationslinien

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.