

STADT HOCKENHEIM

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mittlere Mühlestraße – 2. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.01.2021

Vorhabenträger:

Hans Schlapp
Obere Hauptstraße 16
68766 Hockenheim

Planverfasser:

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	gem. § 2 (1) BauGB	am	30.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx in der Zeit		vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum xx.xx.xxxx)		am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx

Ausfertigung:

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

gez. Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Hockenheim, den xx.xx.xxxx

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	xx.xx.2020
--	---------------------	----	------------

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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).

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

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der o.a. Nutzung zugeordneten Tiefgaragen, Nebenräume, Nebenanlagen und Kellerräume

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sowie die Traufhöhe TH und Firsthöhe FH laut Eintrag im zeichnerischen Teil.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen und der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens in den Teilbereichen A und B gilt die Oberkante Achse des Gehwegs an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Hauseingangs in Baufenster B (Siehe Planeintrag).

Die **Traufhöhe** TH bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Firsthöhe** FH bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.

Begrünte Tiefgaragenflächen werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Terrassen und Balkone, sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang innerhalb den im zeichnerischen Teil mit „T“ gekennzeichneten Teilbereichen der Baufenster zulässig.

Nebenanlagen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.

5 Tiefgaragen, Zufahrten und Fahrradabstellflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Zufahrten und oberirdische Fahrradabstellflächen sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Flächen für Zufahrten und Tiefgaragen dürfen sich in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang überlappen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Ebenerdige Garagen und Carports sind unzulässig.

6 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die unter den nachfolgenden Ziffern aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei Neubebauung der Grundstücke wirksam:

Die Bepflanzung ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Außenanlagen, Plan 1.1 vom 20.01.2021) vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste (Anlage 1) auszuwählen.

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

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- Laubbäume
Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt,
Stammumfang mindestens 16-18 cm
- Sträucher
mindestens zweimal verpflanzt,
mindestens 60 - 100 cm hoch

Auf jedem Grundstück ist ein Mindestgrünflächenanteil von 40% beizubehalten.

7 Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür sind Rückhalte- und Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10% der Dachflächen des Grundstücks ausmacht und deren Tiefe mindestens 0,30m, maximal 0,60m beträgt. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen anzulegen und mit einem Notüberlauf an das öffentliche

Kanalnetz anzuschließen. Alternativ kann ein geeignetes bauaufsichtlich zugelassenes System zur dezentralen Versickerung mit vorgeschaltetem Filtersystem eingesetzt werden. Die Ausführung ist gemäß Hinweisblatt (Anlage 2) zu wählen.

8 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Bautätigkeit sind der natürliche Oberboden, sowie kulturfähiger Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt -untere Bodenschutzbehörde- umgehend zu benachrichtigen.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Baugrundstücke sind in Lärmpegelbereich III einzuordnen (Genest und Partner, Ludwigs-hafen, 2011)

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite, mit einem möglichst weit in den Leuchtenkörper nach innen integrierten Leuchtpunkt (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und mit einer gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenausleuchtung auszuwählen. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000°K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) zu verwenden. Das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper muss unterbunden sein. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht). Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO),
in der Fassung vom 5. März 2010,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

Zulässig sind nur Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Metalldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

2 Materialien von Fassaden und Sockel

Fassaden und Sockel sind zu verputzen (zulässig sind nur Glatt- oder Rauputze).

3 Abfallsammelbehälter

Die Standorte oberirdischer Abfallsammelbehälter sind mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Einfriedungen an vorderen Grundstücksgrenzen und Sichtschutzblenden

Die maximale Höhe der Einfriedungen, die Materialität und die jeweilige Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Außenanlagen, Plan 1.1 vom 20.01.2021) zu entnehmen und wird hiermit entsprechend festgesetzt. Einfriedungen sind mit Stabgitterzäunen durchlässig auszuführen und gemäß dem Außenanlagenplan mit Hecken zu hinterpflanzen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Heckenbepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste Anlage 1) vorzunehmen. Nadelgehölze mit Ausnahme der Gemeinen Eibe (*Taxus baccata*) und exotische Pflanzen sind unzulässig.

An der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 879 ist eine Stützmauer laut Eintrag im zeichnerischen Teil bis zu einer Höhe von 1,80 m zur Überbrückung des vorhandenen Höhenversprungs zwischen Gehwegniveau und Geländeoberkante zulässig. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist Oberkante OK Gehweg im jeweiligen Mauerabschnitt.

Bei Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitliche Sichtschutzblenden bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 3.00 m ab Haushinterkante nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist Oberkante Terrassenbelag.

5 Grundstücksgestaltung

Eine Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Fahrradabstellmöglichkeiten, Müllstandorte sowie Sitzterrassen gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Als Belagsarten sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc. zulässig. Weitere Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Geländeaufschüttungen sind maximal nur bis auf Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

6 Außenantennen

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone maximal bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäudeseite nicht überschreiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Abstimmungspflicht und Freiflächenplan**

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Freiflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

4 **Grundstücksentwässerung**

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.

Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Niederschlagswasser soll durch Versickerung beseitigt werden.

Niederschlagswasser soll flächenhaft oder in begrünten Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert werden. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Alternativ kann ein geeignetes bauaufsichtlich zugelassenes System zur dezentralen Versickerung mit vorgeschaltetem Filtersystem eingesetzt werden. Die Ausführung ist gemäß Hinweisblatt (Anlage 2) zu wählen.

Es ist sicherzustellen, dass der Bodenbereich unter den geplanten Versickerungsflächen nachweislich schadstofffrei sein muss.

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.

5 **Wasserversorgung**

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

6 Grundwasserschutz

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.

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.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

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.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 32 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

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.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

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.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 32 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

7 Unitymedia

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Die kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

8 Hinweise zum Artenschutz

Sollte sich Umsetzungszeitpunkt des Bauvorhabens verzögern bzw. eine wesentliche Veränderung des aktuellen Flächenzustands eintreten, sind folgende Hinweise und Maßnahmen zu beachten und ggf. vorsorglich umzusetzen. Auch vor dem Hintergrund, aufwendige Umsiedlungen und einen möglichen Baustopp zu vermeiden.

Der Flächenzustand sollte bis zur Bebauung weiterhin vegetationsfrei und verdichtet gehalten werden, um eine mögliche Ansiedlung geschützter Arten zu verhindern. Sollte die Fläche länger brachliegen und Sukzession bzw. Vegetationsaufwuchs einsetzen, besteht die Gefahr, dass sich Arten ansiedeln bzw. einwandern.

Durch einen Schutzzaun (Reptilien-/ Amphibienschutzzaun) kann verhindert werden, dass Tiere einwandern. Dies gilt insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse, denn im unmittelbar südlich angrenzenden Plangebiet „Mittlere Mühlstraße - 1. Änderung“, wurde am 31.07.2018 ein Einzeltier nachgewiesen.

Wenn sich (temporäre) Wasseransammlungen bilden, könnten Amphibien zum ablaichen angelockt werden. Baugruben können auch zur Falle für Amphibien werden. Amphibien besiedeln neue Lebensräume relativ schnell von ganz alleine (Spontanbesiedlung). Pionierarten sind weniger stark an bestimmte Laichplätze gebunden (Laichplatzvagabunden). Offene, nur lückig bewachsene Brachflächen und Baugelände mit lockerem sandigem Untergrund zählen zu den genutzten Lebensräumen.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass ein Bodenbrüter, wie die in Hockenheim vorkommende Haubenlerche (vom Aussterben bedroht), das eingezäunte Gelände als Brutplatz entdeckt.

Im südlich angrenzenden Plangebiet wurde 2018 auch die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke beobachtet. Diese Art ist in der Roten Listen Deutschlands, sowie auch der Roten Liste Baden-Württembergs, als gefährdet eingestuft. Als ausgesprochen wärmeliebende Art besiedelt die Blauflügelige Ödlandschrecke gut besonnte, trockene und warme Lebensräume mit einer lückigen Vegetationsdecke, kahle oder spärlich bewachsene Flächen, Brachen, offenkörperreiche Pionierfluren und trockene Ruderalfluren.

Hinsichtlich Wildbienen ist es möglich, dass Mauerbienenarten die in Nordosten angrenzenden Scheunenwände als Nistgelegenheit nutzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung potenzieller Vorkommen ist allerdings nicht zu erwarten, da keine Grenzbebauung erfolgt und eine Abstandsfläche eingehalten wird. Das Mauerwerk sollte nicht aus „optischen“ Gründen verputzt werden, zumindest nicht ohne als Ersatz entsprechende Nisthilfen (Nistblöcke /-hölzer) aufzuhängen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Mittlere Mühlstraße - 2. Änderung“ handelt es sich um vier in der Innenstadt von Hockenheim liegende Flurstücke (879, 880, 881 und 882) mit ca.1.679 qm Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich des Baugebiets Mittlere Mühlstraße in der Stadt Hockenheim. Die ehemals auf dem Grundstück befindlichen Wohn- und Nebengebäude wurden bereits abgebrochen. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Mittlere Mühlstraße.

Bei der heterogenen umgebenden Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser an der Mittleren Mühlstraße mit unterschiedlichen Dachformen, viergeschossige Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Kraichbachs, zwei- bis dreigeschossige Bebauung bzw. eine eingeschossige Garagenanlage an der Oberen Mühlstraße.



Abb.: Lage und Gebäudebestand Luftbild und Straßenfoto

2 Städtebauliche Situation

Das Baugebiet Mittlere Mühlstraße ist geprägt durch eine Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen, Wohngebäuden und gewerblich genutzter Bebauung entlang der Hauptstraße und durch Wohnbebauung/ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude an der Mittleren Mühlstraße.

Viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung entstand Bebauung in zweiter Reihe entlang des Kraichbachs an der Stelle ehemaliger Scheunen und Nebengebäude.

Auch auf dem nun zu beplanenden Grundstück waren Wohn- und Nebengebäude angeordnet.

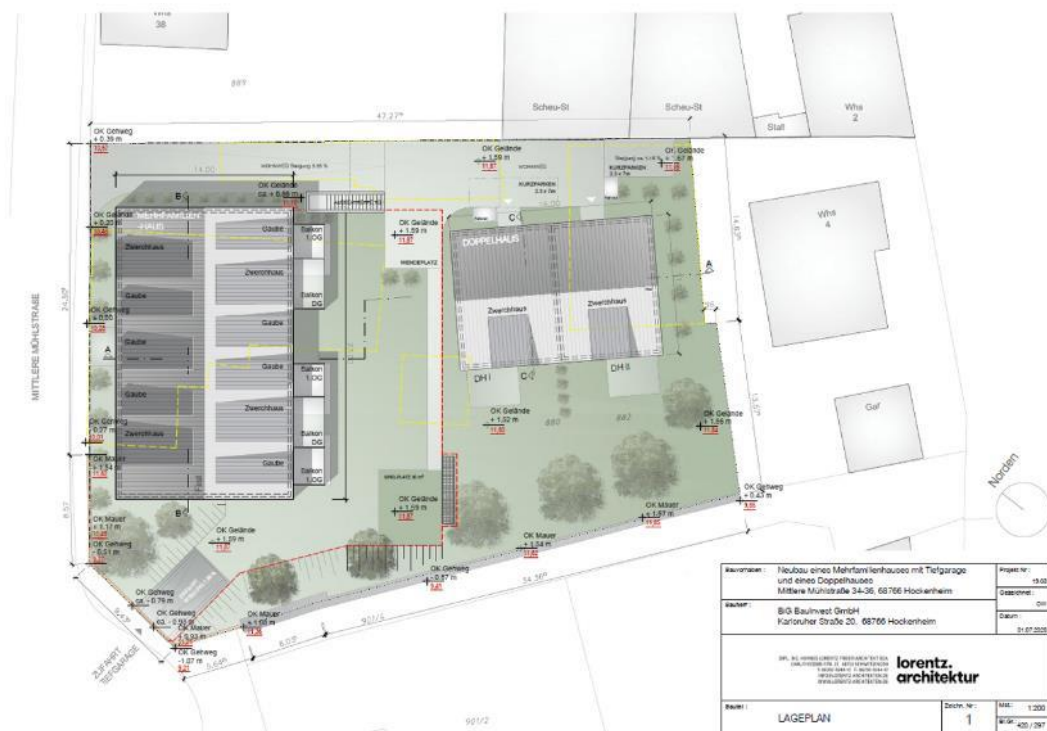
3 Vorhaben

Das Areal „Mittlere Mühlstraße“ wurde von einem Eigentümer erworben, der auf dem Areal ein Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten) und ein Doppelhaus (2 Wohneinheiten) mit dazugehöriger Tiefgarage errichten möchte.

Das Mehrfamilienhaus wird von der Mittleren Mühlstraße aus erschlossen, das Doppelhaus wird über eine Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 889 erschlossen. Die Gärten sind in Richtung Süden bzw. Westen ausgerichtet. Mehrfamilienhaus und Doppelhaus erstrecken sich über zwei Geschoss mit ausgebautem Satteldach. Das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses ist aufgrund der Dachaufbauten baurechtlich ein Vollgeschoss.

Die Stellplätze aller Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Mittleren Mühlstraße aus angeordnet. Alle Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind barrierefrei aus der Tiefgarage mittels Aufzug angebunden. In der Tiefgarage bzw. dem Keller werden ebenso der Müllstandort wie auch die Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Abb.: Vorhabenplanung Lageplan (Quelle: Lorentz Architektur)



4 Bestehendes Baurecht

Im betreffenden Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlere Mühlstraße“, der für die Grundstücke im Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Auf den vier zu überplanenden Grundstücken liegen bisher drei Baufenster, von denen eines ein Gebäude an der Mittleren Mühlstraße und zwei weitere Baufenster im hinteren Bereich des Grundstücks vorsehen. Zulässig sind unmittelbar an der Straße max. 3 Vollgeschosse bzw. ein Einzel- und ein Doppelhaus in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen. Die Grundstücke sind zu 40% überbaubar (Grundflächenzahl GRZ = 0,4).

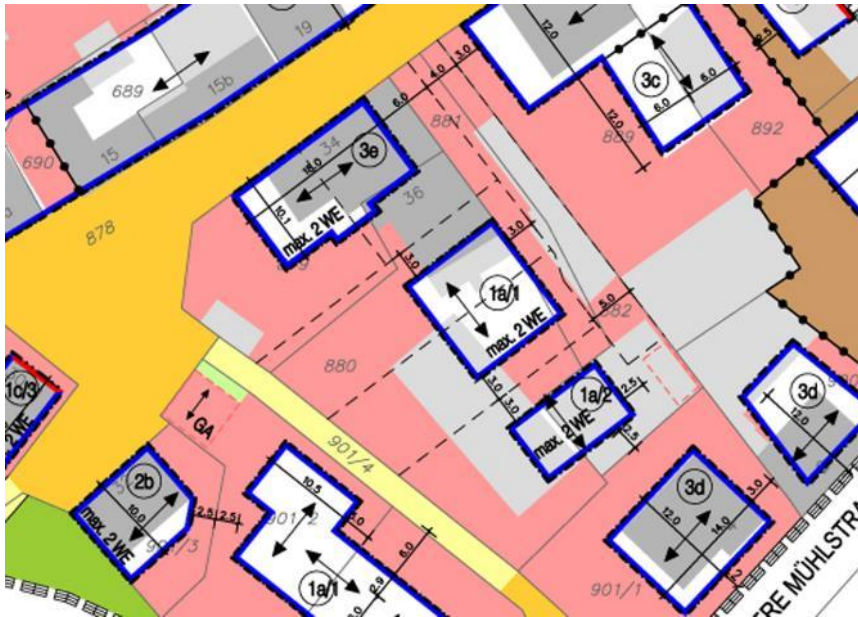


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittlere Mühlstraße“.

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das geplante Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohnen) und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt worden sind. Allerdings entspricht die geplante Bebauung in Bezug auf die Anordnung der Baukörper und der Tiefgarage nicht den Maßgaben des Bebauungsplans (Maß der baulichen Nutzung TH/FH) und die geplante Lage beider Gebäude auf dem Grundstück wird nicht über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster abgedeckt.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Teiländerung des Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Ziffer 7) aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Hockenheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

6 Entwicklung aus dem 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.

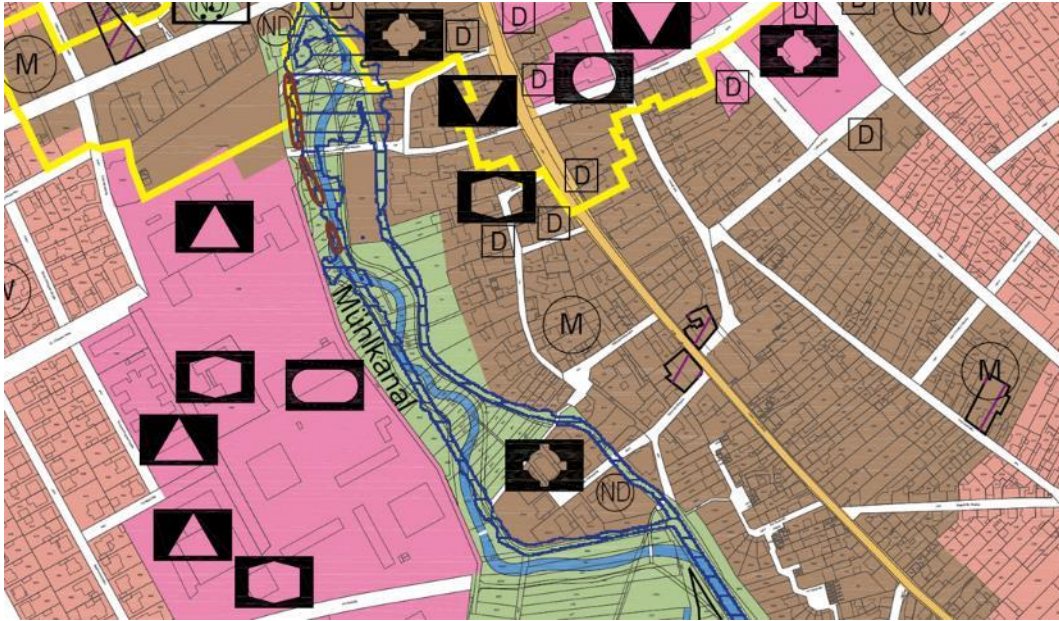


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Hockenheim)

7 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

8 **Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt (Zieger-Machauer, Altlußheim, 02.12.2020). Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

„Der aktuelle abgeräumte, verdichtet und vegetationslose Flächenzustand im Plangebiet „Mittlere Mühlstraße“, 2. Änderung in Hockenheim lässt keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.“

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Bebauung umgesetzt wird bevor sich der Flächenzustand wesentlich verändert.“

Für den Fall, dass sich der Umsetzungszeitpunkt des Bauvorhabens verzögert bzw. eine wesentliche Veränderung des aktuellen Flächenzustands eintritt, sind die genannten Hinweise und Maßnahmen zu beachten und ggf. vorsorglich umzusetzen.“

Da aktuell keine artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, wurden die bei einer Verzögerung der Bebauung zu beachtenden Punkte in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

9 Verkehrserschließung

Die Zufahrt der Gebäude und der Tiefgarage erfolgt über die Mittlere Mühlstraße. Das Grundstück ist an die öffentliche Straße (Mittlere Mühlstraße) angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen B-Plans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen B-Plans „Mittlere Mühlstraße“ wird insofern keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden abschließend festgesetzt:

- Wohngebäude
- Die der o.a. Nutzung zugeordneten Tiefgaragen, Nebenräume, Nebenanlagen und Kellerräume

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Traufhöhen TH und Firsthöhen FH sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen solcher Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0.8. Die zulässige Überschreitung wird auf 0,6 festgesetzt, um die Versiegelung weiterer Grundstücksanteile auszuschließen. Aufgrund der positiven Versickerungseigenschaften von wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc.), werden diese Flächen im Bereich von Stellplätzen hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Begrünte Tiefgaragenflächen werden ebenfalls nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vorteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht in der anschaulichen Projektpräzision, die als Vorhaben- und Erschließungsplan VEP zu Grunde zu legen ist. Insofern wird in der Festsetzung hinsichtlich der Terrassen, Balkone und Nebenanlagen auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang Bezug genommen.

11.5 Tiefgaragen, Zufahrten und Fahrradabstellflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Zufahrten und oberirdische Fahrradabstellflächen sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig, um eine weitere Versiegelung auszuschließen.

Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus funktionellen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

11.6 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

11.7 Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück in geeigneten Systemen (Mulde oder bauaufsichtlich zugelassenes System) zu versickern, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten.

11.8 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Natürlicher Oberboden, sowie kulturfähiger Unterboden sind zu sichern sowie Bodenverdichtungen zu vermeiden, um sparsam mit natürlichen Ressourcen umzugehen und um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen und die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

11.9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012/2013 wurde für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes mindestens eine Einordnung in Lärmpegelbereich III R_{w,res} = 33 dB empfohlen. (Genest und Partner, Ludwigshafen, 2011). Die damalige Hauptlärmquelle war die Obere Hauptstraße. Zwischenzeitlich wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Oberen Hauptstraße auf Tempo 30 reduziert. In der das Plangebiet erschließenden Straße (Mittlere Mühlstraße) ist ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen.

11.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachaktive 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 eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

Zulässig sind nur Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten gemäß Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP.

12.2 Materialien von Fassaden und Sockel

Die Festsetzungen zu Materialien sind ein Beitrag zur gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens in den umliegenden Bestand.

12.3 Abfallsammelbehälter

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung oberirdischer Müllstandorte werden solche baulichen Anlagen der direkten Einsicht aus dem öffentlichen Raum entzogen.

12.4 Einfriedungen an vorderen Grundstücksgrenzen und Sichtschutzblenden

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird die Gesamthöhe von Einfriedungen und Sichtschutzblenden geregelt. Die Vorschriften zu Hinterpflanzungen mit Hecken sichern eine Durchgrünung des Baugebiets.

An der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 879 ist eine Stützmauer laut Eintrag im zeichnerischen Teil bis zu einer Höhe von 1,80 m zur Überbrückung des vorhandenen Höhenversprungs zwischen Gehwegniveau und Geländeoberkante zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Mauer baurechtlich gesichert.

12.5 Grundstücksgestaltung

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Geländeaufschüttungen im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig.

Die Vorschriften zur Begrünung von Vorgärten dienen dem Kleinklima und der Durchgrünung des Straßenraumes.

12.6 Außenantennen

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

12.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus gestalterischen Gründen bzgl. Größe und Anbringungsort beschränkt.

Anlage 1 - Artenliste

Große Laubbäume (20 - 30 m)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Castanea sativa* (Ess-Kastania)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnuß)
- *Malus sylvestris* (Wildapfel)
- Obstbäume als Hochstämme (altsortig)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Pyrus communis* (Mostbirne)
- *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Sorbus aria* (Mehlbeerbaum)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

Sträucher/ Heckensträucher

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Cytisus scoparius* (Besenginster)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa gallica* (Essig-Rose)
- *Rosa glauca* (Hecht-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)

- *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- *Rubus ideaus* (Himbeere)
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cineria* (Grauweide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Spirea arguta*, *Spirea vanhouttei* (Spierstrauch)
- *Taxus baccata* (Gemeine Eibe)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen

- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Graslilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus eructus* (Aufrechte Tresse)
- *Campanula rotundifolia* (Glockenblume)
- *Carex praecox* (Früh-Segge)
- *Dianthus plumarius* (Federnelke)
- *Dianthus carthusianorum* (Karthäusernelke)
- *Gentiana cruciata* (Kreuzenzian)
- *Helianthemum nummularium* (Gemeines Sonnenröschen)
- *Hieracium* (Kleines Habichtskraut)
- *Hieracium auranticum* (Rotes Habichtskraut)
- *Hippocrepis comosa* (Hufeisenklee)
- *Linum tenifolium* (Zarter Lein)
- *Lotus corniculatus* (Gemeiner Hornklee)
- *Muscari racemosum* (Traubenhyazinte)
- *Ornithogalum* (Milchstern)
- *Potentilla* (Fingerkraut)
- *Pulsatilla vulgaris* (Küchenschelle)
- *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer)
- *Teucrium* (Gamander)
- *Thymus serpyllum* (Feldthymian)
- *Verbascum* (Königskerze)

Anlage 2 – Hinweisblatt zur Niederschlagswasserversickerung von Dachflächen in Wohngebieten auf dem eigenen Grundstück

Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)