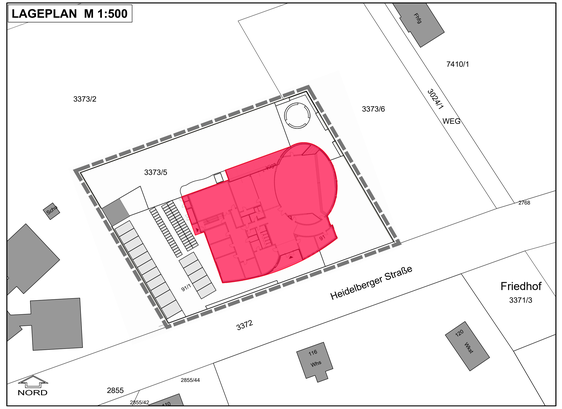
STADT HOCKENHEIM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BEIM KREUZ, HEIDELBERGER STRASSE"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

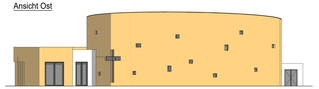
LAGEPLAN M 1:500



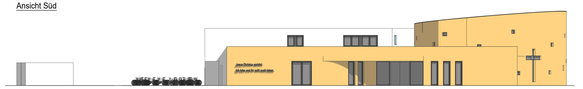
ANSICHTEN M 1:250

Ansicht Nord

Ansicht Ost



Ansicht Süd

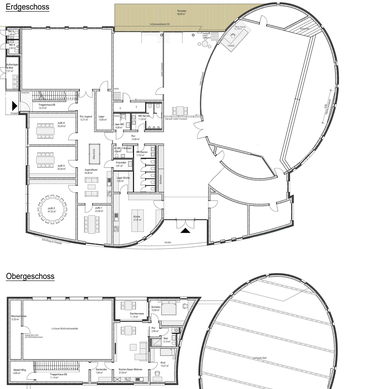


Ansicht West

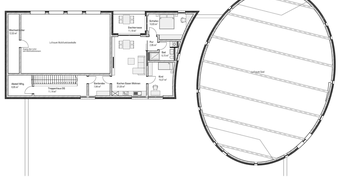
Grundrisse M 1:250

Kellergeschoss

Erdgeschoss



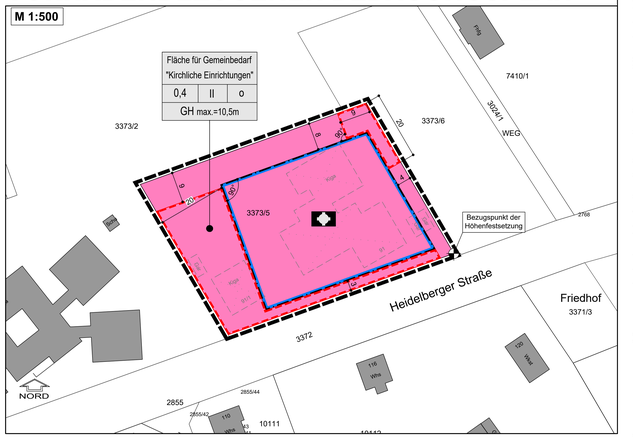
Obergeschoss



Verbindlich sind die Außenkubatur der Gebäude sowie die Anordnung der Stellplatzflächen. Abweichungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Wärmeschutzes sind zulässig.
Die sonstigen Außenanlagen, die Fassadengliederung und die Innenraum- aufteilung sind nur nachrichtlich dargestellt.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

M 1:500



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 10,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

B. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

C. Hinweise und Kennzeichnungen

- Gebäude Bestand
- 35 — Bemassung
- 337/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel

Der Bebauungsplan „Beim Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung" aus dem Jahr 1987 sowie der Bebauungsplan „Beim Kreuz, 3. Änderung" aus dem Jahr 2001 werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beim Kreuz/Heidelberger Straße" in dessen Geltungsbereich überlagert. Der Bebauungsplan „Beim Kreuz/Heidelberger Straße" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen".
1.2 Allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen.
1.3 In Zuordnung und Unterordnung zu den Anlagen für kirchliche Zwecke ist außerdem eine Wohnung zulässig.
1.4 Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zugelassen werden.
1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Die zulässige überbaubare Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf bis zu 0,7 überschritten werden.
2.2 Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Spiel- und Sportflächen zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind und mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Rasen, Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.
2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der Höhe des in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkts (Hinterkante Gehweg angrenzend an die südostliche Ecke des Bebauungsplan-Geltungsbereichs) und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.
3.2 Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der oben genannten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
4.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden.
4.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets versickert wird.
4.4 Bei baulichen Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Durchgehende Mauersockel sind ausgeschlossen.
4.5 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überschneidungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen.
Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird."

5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Dabei sind folgende Außenlärmpegel maßgebend:

Nordfassade	70,1 dB(A)
Ostfassade	72,7 dB(A)
Südfassade	63,6 dB(A)
Westfassade	60,2 dB(A)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
5.2 Von der Festsetzung 5.1 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
5.3 Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
5.4 Eine Ausnahme von der Festsetzung 5.3 kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Überdachter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung vertrüglich ist.
Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.
6.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 11 standortgerechte Laubbaumhochstämme in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
6.3 Alle Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Einfriedungen
Straßenseitige bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2. Flächen für Abfallbeseitigung
Stellflächen für Mülbehälter sind so anzuordnen, dass sie der Einsetbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

3. Unbebaute Flächen
Die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche ist - außer jeweils direkt um die gesamten Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

C. HINWEISE
Artenschutz
Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.
Bei Abrissarbeiten muss vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft werden.
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Bodenschutz
- Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden (Mutterboden) sowie kulturfähige Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schüttthöhen maximal 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Erdwärmesondenanlagen
Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Es ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. durch Versickerungsmulden, Gründächer, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig zwischengespeichert und genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden.
Auf Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist zu verzichten.
Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.
Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" verwiesen.
Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet.
Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 6 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.
Die Planung ist mit der Stadt und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Starkregenereignisse
Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.
Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Denkmalpflege
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zunindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Einsichtnahme in DIN-Normen
Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforde-rungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" können im Rathaus der Stadt Hockenheim beim Fachbereich Bauen und Wohnen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB — 20.03.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — 02.08.2025
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB — 30.07.2025
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — 02.08.2025
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — 11.08.2025 bis: 12.09.2025
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — 31.07.2025 bis: 12.09.2025
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. — 10.12.2025
8. Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB — 10.12.2025
9. Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO als Satzung — 10.12.2025
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

    Hockenheim, den

    Marcus Zeitler
    Oberbürgermeister

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ treten der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

    Hockenheim, den

    Marcus Zeitler
    Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 257) geändert worden ist.
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 571, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.

NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon: 06 21 / 54 59 33
info@piske-partnerschaft.com

BAUH.	Stadt Hockenheim	PROJ.NR. 24104	PLAN NR. VEP
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Beim Kreuz, Heidelberger Straße"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSTB. 1:1000/500
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR. 150/60	DATUM 10.12.2025

BAUH. L:\HC\AD\2024\104\BP-Entwurf\Planzeichnung_V-BP_Beim Kreuz-Heidelberger Straße_Entwurf_2025_12_10-Satzungsfassung.dwg