

STADT HOCKENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mittlere Mühlestraße – 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.12.2018

Ergänzt nach Offenlage am 08.07.2019

Vorhabenträger:

Lena-Marie und Christoph Kühnle
Mittlere Mühlestraße 32
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 27.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am 20.03.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am 27.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 20.03.2019
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.12.2018 in der Zeit		vom 28.03.2019 bis 30.04.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 30.04.2019)		am 21.03.2019
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am 25.09.2019

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 24.10.2019

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 31.10.2019
--	---------------------	---------------

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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 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) sowie die Traufhöhe TH und Firsthöhe FH laut Eintrag im zeichnerischen Teil.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante Achse der erschließenden Straße an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Hauseingangs.

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. Stellplatzflächen (keine Zufahrtsflächen), die mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc.) belegt sind, werden hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Ökopflaster oder Porenpflaster wird zu 100 % 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 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellflächen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Fahrradstellflächen sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

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

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je angefangenen 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

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 12 cm

- Sträucher
mindestens zweimal verpflanzt,
mindestens 60 - 100 cm hoch

Auf den privaten Grundstücksflächen, ist ein Mindestgrünflächenanteil von 40% beizubehalten.

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig.

Fassadenflächen ohne Fenstergliederung und größer als 20 qm sind mit geeigneten Kletterpflanzen und / oder geeigneten Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzempfehlungen unter Anlage 1).

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.

7 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.

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

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

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten, während der Bauzeit mittel Bauzaun zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Stückzahl durch gebietsheimische Pflanzen zu ersetzen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Bestandsgebäude von einem Gutachter zu begehen und auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen. Im Rahmen der Abbruchgenehmigung sind zum Schutz von Fledermäusen oder Vögeln eventuell erforderliche Maßnahmen festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO),

in der Fassung vom 5. März 2010,

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung

Zulässig sind nur Dachformen 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).

Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung sind als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 Materialien von Fassaden und Sockel

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

3 Abfallsammelbehälter

Die Standorte der 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 und die jeweilige Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen und wird hiermit entsprechend festgesetzt. Einfriedungen sind mit Stabgitterzäunen durchlässig auszuführen und entlang den Straßenverkehrsflächen mit Hecken zu hinterpflanzen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

Im Bereich des Fahrradabstellgebäudes sowie des Kinderspielplatzes sind Einfriedungen als blickdichte Gabionenzäune zulässig.

An der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 901/3 ist die bestehende Sandsteinmauer laut Eintrag im zeichnerischen Teil bis zu einer Höhe von 3.00 m zur Abschirmung des Mülltonnenplatzes im Baufeld B zu erhalten.

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 o.a. Höhen ist die Oberkante Achse der erschließenden Straße an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt.

5 Grundstücksgestaltung in Teilbereich A und B

Eine Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Müllstandorte sowie Sitzterrassen. Als Belagsarten sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc. zulässig.

Geländeaufschüttungen sind maximal nur bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche muss begrünt werden.

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.

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.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Mittlere Mühlstraße, 1. Änderung“ handelt es sich um drei in der Innenstadt von Hockenheim liegende Flurstücke mit ca.1.140 qm Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich des Baugebiets Mittlere Mühlstraße in der Stadt Hockenheim. Das Grundstück liegt derzeit noch angrenzend an den Kraichbach, der jedoch künftig im Rahmen des Hochwasserschutz- und Ökologieprojekts in Hockenheim verfüllt werden wird. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches abgebrochen werden soll. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Mittlere Mühlstraße bzw. die Obere 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 neben einem noch bestehenden Wohnhaus ehemals flächige Nebengebäude angeordnet, die zwischenzeitlich bereits abgebrochen wurden.

3 Vorhaben

Das Areal „Mittlere Mühlstraße“ wurde von einem Eigentümer erworben, der auf dem Areal ein Einfamilienhaus (1 Wohneinheiten) und ein Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit dazugehörigen Stellplätzen errichten möchte. Das derzeit bestehende Wohnhaus soll im Zuge der Baumaßnahmen bis auf eine bisher in das Bestandsgebäude integrierte Sandsteinmauer abgebrochen werden.

Die beiden geplanten Gebäude werden entlang des Verbindungsweges zwischen Mittlerer und Oberer Mühlstraße angeordnet, die Gärten sind in Richtung Westen ausgerichtet. Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über zwei Geschosse mit ausgebautem Satteldach (ebenfalls baurechtlich ein Vollgeschoss). Das Einfamilienhaus umfasst zwei Vollgeschosse mit nicht ausgebautem Zeltdach.

Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses befinden sich nahe der Zufahrt und werden ebenso wie der Müllstandort an der mittleren Mühlstraße von einem Teil der erhalten bleibenden Sandsteinmauer des Bestandsgebäudes optisch zum Straßenbereich hin abgeschirmt. Die Stellplätze des Einfamilienhauses befinden sich vor dem Gebäude und in der seitlich angeordneten Garage.



Abb.: Vorhabenplanung Perspektive

4 Bestehendes Baurecht

Im betreffenden Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlere Mühlstraße“, der für die beiden Grundstücke Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Auf den beiden Grundstücken liegen bisher zwei Baufenster, von denen eines das Bestandsgebäude umfasst und ein zweites für eine ergänzende Bebauung vorgesehen ist. Zulässig sind Einzelhäuser in abweichender (hier: einseitige Grenzbebauung wie Bestand) mit max. 3 Vollgeschossen bzw. Einzel- und Doppelhäuser 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 das Mehrfamilienhaus nicht den Maßgaben des Bebauungsplans (Einzel- bzw. Doppelhäuser, Maß der baulichen Nutzung TH/FH) und die geplante Lage beider Gebäude auf dem Grundstück wird nicht über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen 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.

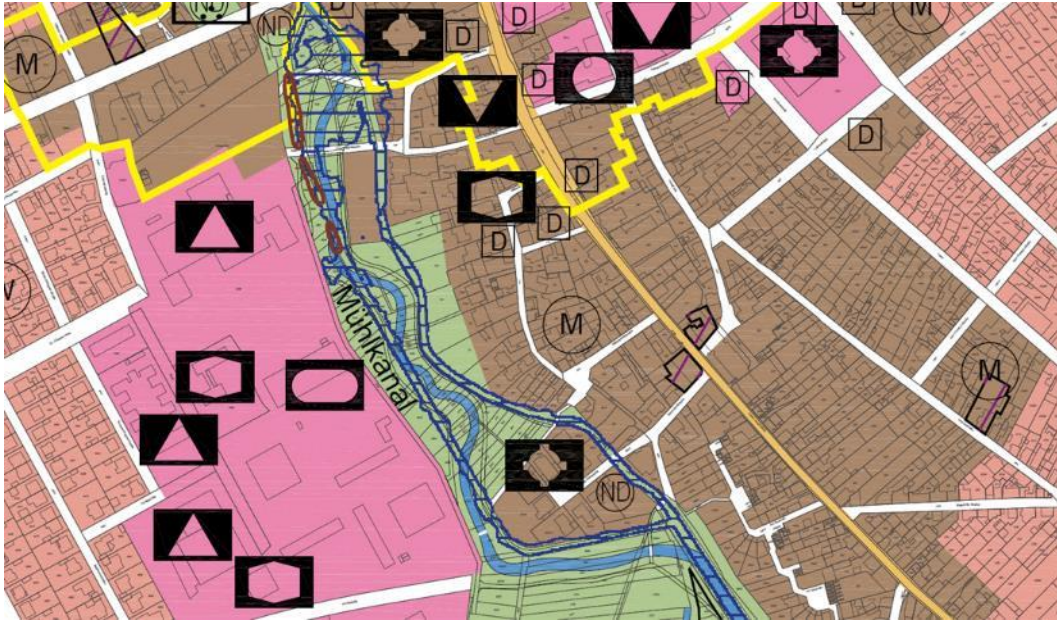


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Hockenheim)

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 (BIOPLAN, Heidelberg, 14.09.2018). Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen (Reptilien und Fledermäuse) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden daher zunächst Maßnahmen zum Schutz eventuell vorhandener Populationen streng geschützter Arten festgelegt, um artenschutzrechtliche Belange sichern.

Im Juni 2018 wurde eine vertiefende „Untersuchung zu Zauneidechsen und Haubenlerchen zum Vorhaben „Mittlere Mühlstraße“, in Hockenheim“ durchgeführt (BIOPLAN, Heidelberg, 25.06.2019). Es konnten weder Zauneidechsen noch Haubenlerchen nachgewiesen werden. Daher sind keine speziellen Maßnahmen zu deren Schutz festzusetzen.

9 **Verkehrerschließung**

Die Zufahrt des Mehrfamilienhauses erfolgt über die Mittlere Mühlstraße. Das Grundstück ist an die öffentliche Straße (Mittlere Mühlstraße) angebunden. Die Zufahrt des Einfamilienhauses erfolgt über die Parzelle 901/4. Diese befindet sich in städtischem Besitz und ist im geltenden B-

Plan als Wegeparzelle ausgewiesen. Der als Grundstückszufahrt benötigte Teil ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

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 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.

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, Dachüberstände und Nebenanlagen auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang Bezug genommen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und 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 auszu-schließen.

11.5 Stellplätze, Garagen (auch Carports) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere 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 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.

11.8 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 den beiden das Plangebiet erschließenden Straßen (Obere und Mittlere Mühlstraße) ist ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen.

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten, während der Bauzeit mittel Bauzaun zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die Festsetzungen sichern den Erhalt vorhandener Quartiere für Brutvögel.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Bestandsgebäude von einem Gutachter zu begehen und auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abbruchgenehmigung sind zum Schutz von Fledermäusen oder Vögeln eventuell erforderliche Maßnahmen festzulegen, um eventuell vorhandene Populationen zu schützen bzw. Ersatzquartiere zu schaffen.

12 Örtliche Bauvorschriften**12.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung**

Zulässig sind nur Dachformen 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 zu Müllstandorten 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 geregelt. Die Vorschriften zu Hinterpflanzungen mit Hecken sichern eine Durchgrünung des Straßenraumes.

Die bisher in den abzubrechenden Bestand integrierte, bestehende Sandsteinmauer ist zu erhalten. Dies sichert ein ortsübliches, charakteristisches Bauteil und trägt zum Sichtschutz der dahinterliegenden Nutzungen (Müllstandort bzw. Parkierung) bei.

12.5 Grundstücksgestaltung

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen 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 Pflanzempfehlung

Bäume 1. Ordnung (Höhe >20m):

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Populus alba	Silberpappel

Bäume 2. Ordnung (Höhe 10-20m):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Malus sylvestris	Holz-Apfel
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten.	

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweig. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

Heckenpflanzen:

Liguster	Ligustrum spec.
Spierstrauch	Spirea arguta
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hainbuche	Carpinus betulus

Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)