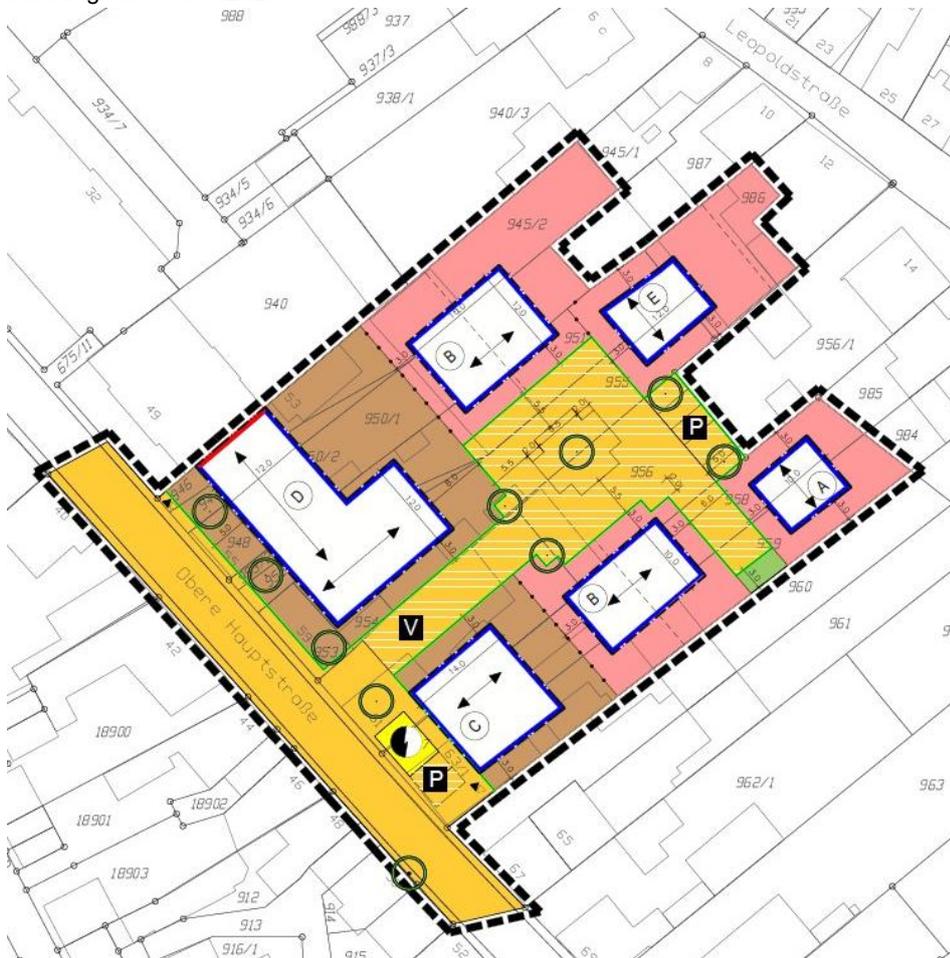




Große Kreisstadt **HOCKENHEIM**

Entwurf Bebauungsplan "Obere Hauptstraße Süd, Teil 1 - 1. Teilbebauungsplan, erweitert" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 11.07.2025



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	23.06.2021
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	xx.xx.xxxx
		bis	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 _____.____._____

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet sind in Anwendung von § 1 (5) und (6) BauNVO die nach § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

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

Die im Planteil mit DG bezeichneten Dachgeschosse dürfen Vollgeschosse im Sinne von §2 (6) LBO sein.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Hinterkante Gehweg/Wohnweg an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte des Gebäudes auf der Gebäudeseite des Hauseingangs.

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

Die Firsthöhe FH bemisst sich am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes.

Für Doppelhäuser in Teilbereich B wird eine Traufhöhe von 4,50 m zwingend festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhäushälften mittels Baulast gesichert ist.

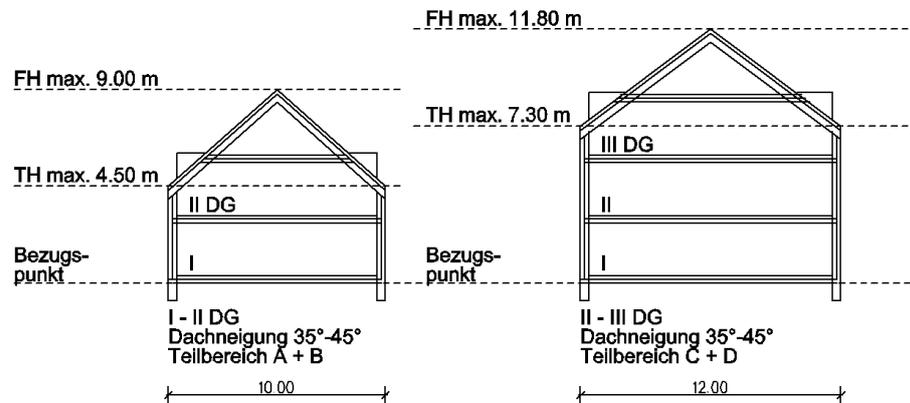


Abb.: Schemaschnitt Höhenfestsetzungen

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports die mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc.) belegt sind, werden nur zu 50% auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Begrünte Tiefgaragenflächen sowie extensiv begrünte Dächer von Nebenanlagen werden nur zu 50% auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In allen Teilbereichen sind Geländeaufschüttungen maximal nur bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus bzw. auf Höhe des angrenzenden Erschließungsweges zulässig. Abgrabungen sind für die Herstellung von Versickerungsmulden unzulässig.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise in Teilbereich D wird festgesetzt als halboffene Bauweise, in der an die im zeichnerischen Teil festgesetzte Baulinie zum Flurstück 940 angebaut werden muss.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Baugrenzen dürfen in Abhängigkeit von den LBO-Bestimmungen nur durch untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, wenn die Gesamtbreite der Vorsprünge höchstens die Hälfte der jeweils zugehörigen Hauptgebäudebreite, und die Breite des einzelnen Vorsprungs nicht mehr als 4,00 m beträgt. Zwischen zwei Vorsprüngen und zu den Gebäudeecken ist in den Teilbereichen C und D ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m in einer Breite von 6,00 m überschreiten. Die Regelungen bezüglich der Gesamtbreite der Vorsprünge gelten auch für Balkone.

6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in den Teilbereichen A, B und E auf dem jeweiligen Grundstück bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur im Mischgebiet (Teilbereich C und D), dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0,50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Mit Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

7.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

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 angefangene 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand eingerechnet werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste (Anlage 1) auszuwählen. Sofern auf privaten Grundstücken im zeichnerischen Teil Baumstandorte ausgewiesen werden, so darf von diesen Standorten bis zu 2 Metern abgewichen werden. Von den insgesamt herzustellen Bäumen sind diese ebenfalls in Abzug zu bringen.

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.

7.2 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Bäume gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten darf abgewichen werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

8 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 Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10% der Dachflächen des Grundstücks ausmacht und deren Tiefe maximal 0,30 m beträgt. Der Flurabstand zur Mulde muss mindestens 1,00 Meter betragen, zu einer Rigole 1,50 Meter. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen anzulegen.

Alternativ kann ein geeignetes bauaufsichtlich zugelassenes System zur dezentralen Versickerung mit vorgeschaltetem Filtersystem eingesetzt werden. Die Ausführung ist gemäß Hinweisblättern (Anlage 2 und 3) zu wählen.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen von Anlagen zur Energieversorgung (Trafostation) abfließt, ist auf dem umgebenden Grünstreifen zur Versickerung zu bringen.

9 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.

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

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der in Anlage 4.1 – 4.3 zum Schalltechnischem Gutachten „Bebauungsplan „Obere Hauptstraße Teil 1, 1. Teilbereich, erweitert“ (siehe Anlage 4) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) auszulegen.

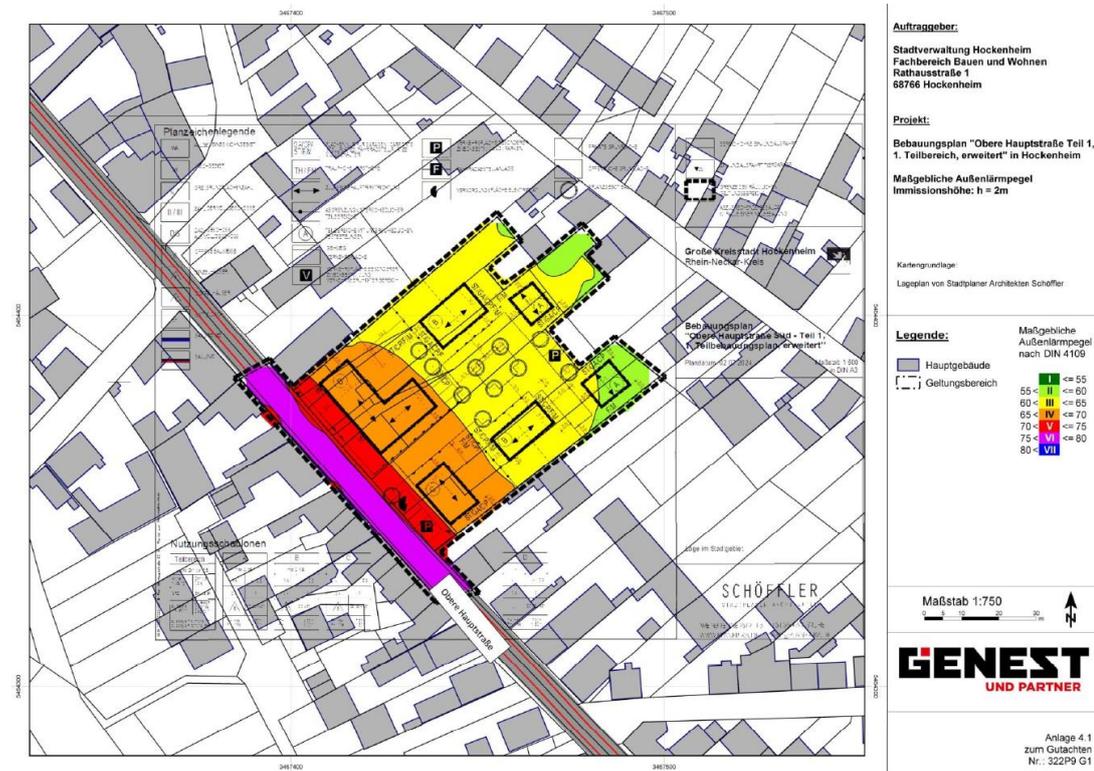


Abb.: Anlage 4.1, Maßgebliche Außenlärmpegel in 2.00 m Höhe, Quelle: Genest und Partner

Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Der Nachweis des ausreichenden passiven Schallschutzes laut Schalltechnischem Gutachten „Bebauungsplan „Obere Hauptstraße Teil 1, 1. Teilbereich, erweitert“ (siehe Anlage 4)

ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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

11.1 Freimachen von Gebäuden

Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Gebäuden sind zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln auf den Zeitraum von 1. November bis 28. Februar zu beschränken.

11.2 Insektenfreundliche Gärten

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

11.3 Tierfreundliche Beleuchtung

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 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 nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

11.4 CEF-Maßnahme – Schutz von Eidechsen

Mauereidechsen sind vor Beginn der Abbruch- und Erschließungsarbeiten zu vergrämen, abzufangen und in einen Ersatzlebensraum umzusetzen. Abfangen und Umsetzen sind durch eine reptilienfachkundige Person durchzuführen. Dabei ist ein möglichst hoher Anteil des Bestands (> 80%) abzufangen. Vergleiche auch Ziffer 13.

12 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

13 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die unter Ziffer 11 festgesetzte Umsetzung von Eidechsen erfolgt in eine ruderale Wiesenböschung auf Teilflächen der städtischen Flurstücke 1280 und 1279/1.

Als Aufwertungsmaßnahmen sind zwei flächige, flache Steinschüttungen anzulegen (Grundfläche ca. 10-20 m²). Die gebrochenen Steine sollten eine Kantenlänge von 20-30 cm aufweisen (Spalten- und Hohlraumsystem). Als Winterquartier ist in jeder Schüttung eine 1,00 x 2,00 m große und 0,5 m tiefe Grube anzulegen.

Die vorhandene Vegetation (grasreiche Ruderalvegetation und Brombeergestrüpp) und der Untergrund (relativ mager und teilweise geschottert) ist auf einer Fläche von ca. 300 m² durch entsprechende Pflege zu erhalten. Die Steinschüttungen sind von überwuchernden Pflanzenarten wie z. B. Brombeere, Großer Brennnessel oder Zaunwinde freizuhalten und sind einmal

im Jahr händisch von Vegetation zu befreien. Die Mahd der Grünfläche erfolgt 2x jährlich, einmal im April und einmal im September mit dem Freischneider oder einem Balkenmäher ca. 10 cm über Bodenniveau, um keine Mauereidechsen zu verletzen.



Abb.: Lage Ersatzhabitat Mauereidechse, Quelle: Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH / LUBW

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

Es sind nur Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Dachneigung von 3° - 15° (Flachdächer und flach geneigte Dächer) und als extensiv begrünte Dächer auszuführen. Die extensive Begrünung schließt Anlagen zur solarenergetischen Nutzung / Erzeugung nicht aus.

Dächer von Anlagen zur Energieversorgung sind als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern (einschließlich der Dachgauben und Gegengiebel) sind nur rottonige, brauntonige, hellgraue oder anthrazitfarbige Dachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Glasierte sowie hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung zu errichten, dies ist mittels Baulast zu sichern.

In den Teilbereichen A, C und E sind in untergeordnetem Umfang (maximal 15 % der Dachfläche) andere Dachformen, Materialien und Dachneigungen zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben, Gegengiebel / Zwerchgiebel und Dacheinschnitte etc. (jeweils gemessen ab Seitenwand) darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Dachbreite betragen.

Für Doppelhäuser in Teilbereich B wird eine Dachneigung von 45° zwingend festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen bis minimal 35° sind zulässig, wenn dieselbe Dachneigung für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

2 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten (wie etwa Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen oder Fahrstuhlschächte) müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Anlagen zur solarenergetischen Erzeugung / Nutzung sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung zu errichten. Bei Flachdächern sowie flach geneigten Dächern (nur bei Nebenanlagen) ist die Festsetzung nicht einschlägig.

3 Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachebene zulässig (nicht übereinanderliegend).

Das Gaubendach muss mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge. Die Unterkante von Dachgauben muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,4 m über der Unterkante (First) des maßgebenden Daches gewählt werden. Mehrere Einzelgauben sind mit gleicher Höhe und auf derselben Unterkante anzuordnen.

Es sind jeweils einheitliche Dachgaubenformen für die gesamte Hausform zu wählen.

Der Abstand zwischen zwei Dachgauben sowie der Abstand zur Gebäudeaußenkante sowie zu Brandwänden hat mindestens 1.25 m zu betragen (jeweils gemessen ab Seitenwand).

Unterbrechungen der maximal zulässigen Traufhöhe durch Zwerchgiebel / Gegengiebel und Dacheinschnitte:

Die Traufhöhe eines Gegengiebels bzw. Zwerchgiebels darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2,50 m überschreiten. Der Dachfirst eines Gegengiebels sowie die Oberkante eines Dacheinschnitts muss mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge.

4 Schaufenster

Schauferster sind nur im Erdgeschoss in den Teilbereichen C und D (Mischgebiet) mit einer maximalen Einzelbreite von 2.50 m zulässig.

5 Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien an Erschließungsstraßen und Erschließungswegen und der vorderen Gebäudeflucht. Diese dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind auf das Straßenniveau anzugleichen.

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss mind. die Hälfte der Vorgartenfläche begrünt bzw. als reine Pflanzfläche nutzbar sein.

6 Einfriedungen an vorderen Grundstücksgrenzen und Sichtschutzblenden

Entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen bzw. entlang Grundstücksgrenzen in allen Teilbereichen, die an öffentliche Flächen grenzen, darf die Gesamthöhe einer Einfriedung 1,00 m bei toten und 1,50 m bei lebendigen Einfriedungen nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Hecken oder mit durchlässigen Zäunen auszuführen und mit Hecken zu hinterpflanzen. Zäune müssen am unteren Rand Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere aufweisen. Die Verwendung von Stacheldraht und blickdichten Einfriedungen (außer den genannten Heckenpflanzungen und Einfriedungen, die der Erzeugung von erneuerbarer Energie dienen) ist unzulässig.

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

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 die Oberkante des Terrassenbelags.

7 Grundstücksgestaltung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports sowie Flächen für Müllstandorte und sonstige Zuwegungen in Form von Pflasterungen o. ä. Ausführung sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem maximalen Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,4 sowie einem maximalen mittleren Abflussbeiwert (Cm) 0,25 auszuführen. Siehe hierzu DIN-1986 (Abflussbeiwerte / Tabelle 9). Bei Terrassen kann auf die Einhaltung der Abflussbeiwerte verzichtet werden.

8 Außenantennen

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und Mobilfunkantennenanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Im Mischgebiet ist die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und Mobilfunkantennenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Gebäude zulässig. Die Errichtung von freistehenden Mobilfunk-Basisstationen und Mobilfunkantennenanlagen ist grundsätzlich unzulässig.

9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade und nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Erdgeschosszone maximal bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,00 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,00 m² pro Gebäudeseite nicht überschreiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

10 Belange des Denkmalschutzes

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 zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

11 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.

12 Abstimmungspflicht und Freiflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.

13 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.

14 Niederschlagswasserbeseitigung

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 öffentlich-rechtliche 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 bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter (Kraichbach/ Mühlkanal) zu prüfen.

15 Wasserversorgung

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

16 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.

17 Hinweise zum Artenschutz

17.1 Fledermäuse

Ein Abbruch des Dachstuhls des Wohnhauses Obere Hauptstr. 55 während der Wintermonate (November bis März) reduziert die potenzielle Anwesenheit von Fledermäusen erheblich, da ein Winterquartier auszuschließen ist.

Sollten während der Abrissarbeiten Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese zur Sicherung in einen geschlossenen Schuhkarton o. ä. mit einigen kleinen Luftlöchern umzusetzen sowie umgehend der Ersteller der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Zieger-Machauer, Altlußheim) oder das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (0179/4972995) zu benachrichtigen.

17.2 Brutvögel

Die Rodung von Vegetation wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen hat zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Wird von diesem Zeitraum begründet abgewichen, erfolgt eine Kontrolle auf Besatzfreiheit.

17.3 Beleuchtungsverbot

Im Zeitraum 1. April bis 30. September dürfen auch Privatpersonen Fassaden nicht mehr beleuchten. Gemäß § 21 (2) NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

17.4 Gartenflächen

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Obere Hauptstraße 55 - 63“ handelt es sich um 16 in der Innenstadt von Hockenheim liegende Flurstücke (945/2, 946, 947, 948, 949, 950/1, 950/2, 951, 952, 953, 953/2, 954, 954/2, 955, 956, 957, 958, 959 und Teilbereiche der Flurstücke 675 (Straßenparzelle Obere Hauptstraße) und 986 mit ca. 4.898 qm (0,49 ha) Grundstücksfläche entlang der Oberen Hauptstraße in der Stadt Hockenheim. Die Grundstücke reichen teils tief in den Baublock Obere Hauptstraße/Walldorfer Straße/Leopoldstraße hinein. Die ehemals auf dem Grundstück befindlichen Wohn- und Nebengebäude wurden überwiegend bereits abgebrochen. Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die Obere Hauptstraße. Alle Flurstücke bis auf das Flurstück 986 (Teilbereich E) befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Hockenheim.

Nach zusätzlichem Grunderwerb im Plangebiet durch die Stadt Hockenheim (Areal Obere Hauptstraße 55-57) wurde der Geltungsbereich mit Beschluss des Gemeinderates am 15.05.2024 gegenüber den im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2021 genannten Flurstücken erweitert.

Bei der recht homogenen umgebenden Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige, meist giebelständige Straßenrandbebauung teils mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Scheunen. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit zum Teil recht steilen Dachneigungen.



Abb.: Lage und Gebäudebestand Luftbild (Quelle: Geoportal-bw.de)

2 Städtebauliche Situation

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch eine Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen, Wohngebäuden und gewerblich genutzter Bebauung entlang der Oberen Hauptstraße und durch Wohnbebauung entlang der Walldorfer Straße und der Leopoldstraße.

Einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in unmittelbarer Umgebung wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt oder abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut. Unmittelbar nördlich an der Oberen Hauptstraße angrenzend an das Plangebiet finden sich schon Neubebauungen.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung soll dieser Bereich der behutsamen Nachverdichtung und innerstädtischen Entwicklung zugeführt werden. Eine vergleichbare Entwicklung wurde bereits im südlich benachbarten Baublock angestoßen.

3 VU und Sanierungsgebiet

Im Jahr 2013 wurde die Vorbereitende Untersuchung „Obere Hauptstraße Süd“ mit dem Ziel einer Aufnahme in das Landes Sanierungsprogramm durchgeführt. Für den Planbereich sieht der Maßnahmenplan der VU die behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich – auch anstelle der teilweise vorhandenen Scheunen – vor. Durch den Erwerb von Grundstücken im Planbereich durch die Stadt Hockenheim besteht nun die Möglichkeit, diese Maßnahme der Innenentwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit der verbindlichen Bauleitplanung anzustoßen. Die vorgesehene Bebauung entspricht den Zielen des Maßnahmenplanes einer behutsamen und verträglichen Innenentwicklung.

4 Bestehendes Baurecht

Der Planbereich liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vorhaben sind derzeit nach §34 zu genehmigen. Eine Bebauung im Blockinnenbereich – wie im Maßnahmenplan der Voruntersuchung vorgesehen - wäre bisher nicht genehmigungsfähig.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP – Fortschreibung 2020) weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Mit der Ausweisung Mischgebiet entlang der Oberen Hauptstraße und als Allgemeines Wohngebiet im Blockinnenbereich darf angenommen werden, dass die geplanten Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können.

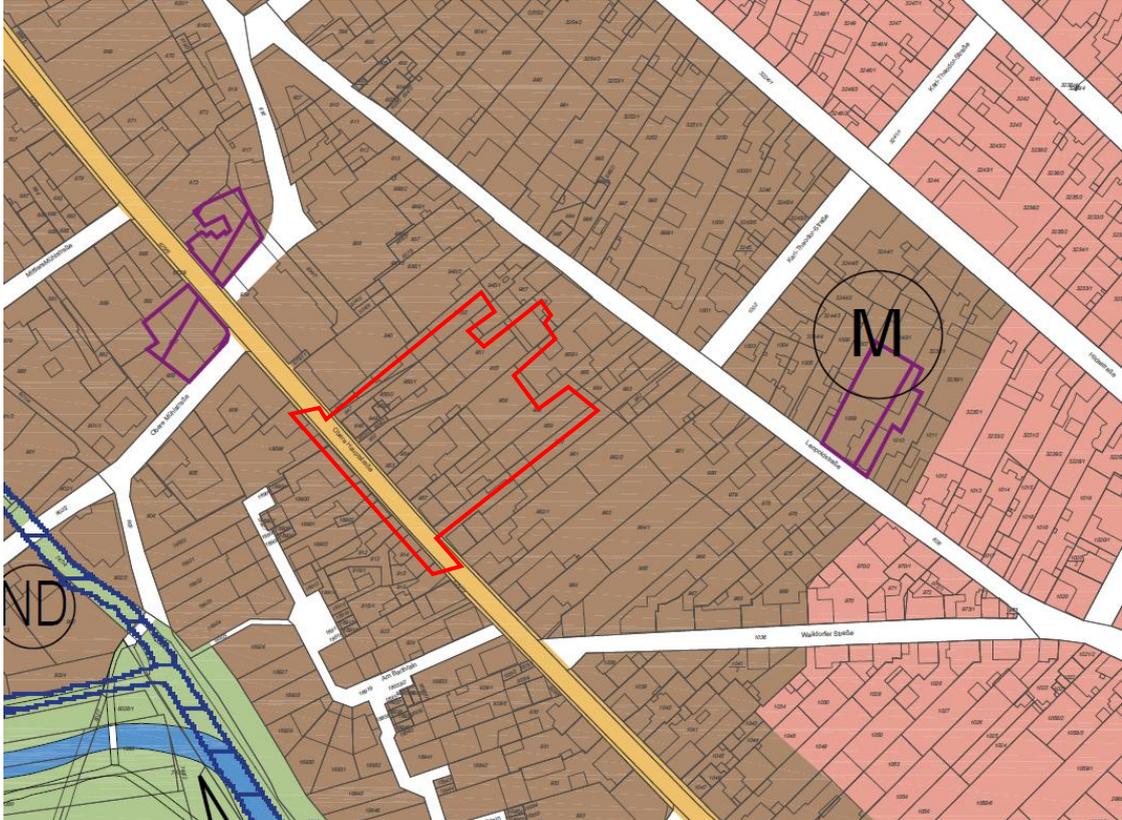


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 (Quelle: Stadt Hockenheim)

6 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.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

In der vorliegenden Plankonzeption wurde die lokalklimatische Situation berücksichtigt, um die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich zu halten, sowie ein durchgrüntes Wohngebiet zu gestalten:

Aufgrund der Ausrichtung und Lage des Plangebiets und dem Grundstückszuschnitt aus den bestehenden Flurstücksgrenzen können die Gebäude im Plangebiet zwar nicht in reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, wohl aber mit einer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht (die technischen Anlagen haben heute einen hohen Ausnutzungsgrad, bei der die Himmelsrichtung eine weitaus geringere Rolle spielt als früher). Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist so auf vielfältige Art und Weise möglich.

Durch die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster und den vorgegebenen maximalen Versiegelungsgrad (GRZ II) von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Mischgebiet ist ein angemessener Grünflächenanteil gesichert, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird durch das Untersagen von Schottergärten ein weiterer Beitrag zur Begünstigung des Kleinklimas geleistet.

Niederschlagswässer von Privatgrundstücken müssen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem eigenen Grundstück verbleiben. Niederschlagswässer von öffentlichen Verkehrsflächen sollen auf den Baumscheiben zur Versickerung gebracht werden und kommen so auch der Bewässerung der Straßenbäume zugute. Öffentliche Stellplätze sollen versickerungsoffen hergestellt werden. Somit wird insgesamt ein Beitrag dazu geleistet, dass schwach belastetes Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt (Grundwasserneubildung und Schwammstadt).

8 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, 30.04.2025 – Anlage 5). Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. An und in den wenigen im Geltungsbereich noch bestehenden Gebäuden konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Die Dachstühle wiesen keinen Besatz an Fledermäusen auf, die Dachstühle der Gebäude sind nicht als Winterquartier geeignet, daher reduziert ein Abbruch in den Wintermonaten die potentielle Anwesenheit von Fledermäusen. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Es wurde unter Ziffer 8.1 der Hinweise auf Maßnahmen zu Schutz von Fledermäusen hingewiesen, mit denen Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Brutvögel

Die Gebäudeuntersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel. Es fanden sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Gebäudebrüter. In den wenigen im Plangebiet noch verbliebenen Gehölzen sind Vogelbruten grundsätzlich möglich, auch wenn an den Begehungsterminen keine Neststandorte bzw. Brutreviere (Fortpflanzungsstätten) ermittelt wurden. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar. Im Umfeld ist hauptsächlich mit allgemein verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch eine Fällung und Rodung der Gehölze kann ausgeschlossen werden, wenn diese außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. im Winter innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgt.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme wurde unter Ziffer 8.2 der Hinweise aufgeführt.

Eidechsen

Bei den Begehungen des Plangebiets wurden mehrere Tiere auf den vorhandenen Bruchsteinmauern bzw. dem Ruderalstreifen festgestellt. Es ist von ca. 12 Tieren auszugehen.

Aufgrund der Färbungen der Mauereidechsen (Grünfärbung des Rückens) ist von einem allochthonen Bestand (eingeschleppte gebietsfremde Linie) auszugehen.

Gemäß Umweltministerium sollen allochthone Mauereidechsen und deren Hybridpopulationen nicht aktiv weiterverbreitet werden. Vor dem Hintergrund der Betroffenheit von Sekundärlebensräumen einer Hybridpopulation sind im vorliegenden Fall geringere Maßstäbe an die zum Schutz der Mauereidechse erforderlichen Maßnahmen anzulegen.

Ohne Vermeidungsmaßnahmen ist beim Abbruch der baulichen Anlagen und Umsetzung des Bebauungsplans mit der Tötung von Mauereidechsen in ihren Lebensstätten zu rechnen. Es sind aber keine systematischen Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten, wenn vor Beginn der Arbeiten eine Vergrämung und ein Umsetzen der Tiere in einen Ersatzlebensraum erfolgen.

Folgende Vermeidungsmaßnahme wird vom Gutachter vorgeschlagen:

Die Mauereidechsen werden vor Beginn der Abbruch- und Erschließungsarbeiten vergrämt, abgefangen und in einen Ersatzlebensraum umgesetzt. Abfangen und Umsetzen sind durch eine reptilienfachkundige Person durchzuführen. Dabei ist ein möglichst hoher Anteil des Bestands (> 80%) abzufangen.

Die Umsetzung erfolgt in eine ruderale Wiesenböschung auf Teilflächen der städtischen Flurstücke 1280 und 1279/1 (siehe Abb. 3). Die Fläche liegt etwa 160 m südwestlich des Plangebietes auf einer landseitigen Böschung am Kraichbach, in einem engen räumlichen Bezug und im Aktionsradius der Art.

Die südexponierte Böschungfläche ist gut als Lebensraum für die Mauereidechse geeignet. Als Aufwertungsmaßnahmen werden zwei flächige, flache Steinschüttungen angelegt (Grundfläche ca. 10-20 m²). Die gebrochenen Steine sollten eine Kantenlänge von 20-30 cm aufweisen (Spalten- und Hohlraumsystem). Als Winterquartier ist in jeder Schüttung eine 1,00 x 2,00 m große und 0,5 m tiefe Grube anzulegen.

Die vorhandene Vegetation bietet eine ausreichende Nahrungsgrundlage. Auf der Böschung sind bereits eine grasreiche Ruderalvegetation und etwas Brombeergestrüpp vorhanden. Der Untergrund der relativ mager und teilweise geschottert. Dieser Zustand ist auf einer Fläche von ca. 300 m² durch entsprechende Pflege zu erhalten. Die Steinschüttungen sind von überwuchernden Pflanzenarten wie z. B. Brombeere, Großer Brennessel oder Zaunwinde freizuhalten und werden einmal im Jahr händisch von Vegetation befreit. Die Mahd der Grünfläche erfolgt 2x jährlich, einmal im April und einmal im September mit dem Freischneider oder einem Balkenmäher ca. 10 cm über Bodenniveau, um keine Mauereidechsen zu verletzen.

Zur Verhinderung einer Abwanderung werden i. d. R. Schutzzäune um die Ausgleichsfläche bis zur ersten Überwinterung errichtet. Im vorliegenden Fall kann auf eine Einzäunung verzichtet werden.

Durch Begehungen am 21.03., 28.03. und 04.04.25 wurde der gesamte, etwa 0,6 ha große Wiesenbereich nördlich der Kleingärten auf Eidechsenvorkommen überprüft. Dabei konnte keine Besiedlung festgestellt werden. Die Fläche ist auch nicht durch Maßnahmen des Hochwasserschutz- und Ökologieprojekts Hockenheim (HÖP) belegt.

Auf den neuen Wohnbaugrundstücken des Plangebiets können weiterhin Mauereidechsen vorkommen, insbesondere wenn deren Gärten zumindest in Teilflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden, z. B. mit Natursteinmauern, Totholzhaufen und extensiv gepflegten Saumstreifen.

Die CEF-Maßnahme (Umsiedlung vorhandener Eidechsen) wurde unter Ziffer 11.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Ziffer 13 (Herstellung des Ersatzhabitats außerhalb des Geltungsbereichs) festgesetzt.

9 Verkehrserschließung

Die Zufahrt der Flurstücke erfolgt über die Obere Hauptstraße bzw. eine geplante neue Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Wohnweg, niveaugleich mit Pflaster ausgebaut, Mischverkehrsfläche), welche sich in städtischem Besitz befindet. Diese Erschließungsstraße kann zu einem späteren Zeitpunkt optional fortgesetzt werden, um weitere südlich angrenzende Grundstücke im Blockinnenbereich (derzeit nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) anzubinden.

Die Obere Hauptstraße wird aktuell von der Fortunakreuzung bis zum Knotenpunkt am Med-Center saniert und ausgebaut. Im Bereich des Plangebiets wurde die Maßnahme bereits umgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet lassen eine weitere Verbeerung der Gehwegflächen zugunsten von Fußgängern zu (die bisher aufgrund der an der Straße stehenden Gebäude nicht möglich war), es wird Platz für eine für das Quartier benötigte Trafostation und Fahrrad- und PKW-Stellplätze geschaffen.

Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein System zum Einsatz kommen, welches das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser in den Baumscheiben der Straßenbäume zur Versickerung bringt.

10 Schallgutachten

Zur Klärung der Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Für das geplante Baukonzept wurde der auf das Quartier einwirkende Verkehrslärm der umgebenden Straßen untersucht, um Schallschutzmaßnahmen festlegen zu können. Das Gutachten NR. 322P9 G1 (Genest und Partner, Ludwigshafen, 24.09.2024 – Anlage 4) erwartet eine Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN

18005-1 durch den Verkehrslärm (Verkehrsräusche der Oberen Hauptstraße) für die Teilbereiche A und B (Allgemeines Wohngebiet) von bis zu ca. 4 dB im Tageszeitraum und von bis zu ca. 8 dB im Nachtzeitraum und für die Teilbereiche C und D (Mischgebiet) um bis zu 5 dB und im Nachtzeitraum um bis zu ca. 8 dB.

Da aus städtebaulichen Gründen die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht in Frage kommt, sind an den neu zu errichtenden Gebäuden passive Maßnahmen zu ergreifen, mit denen im Inneren der Gebäude zumutbare Innenpegel erreicht werden.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Ausbildung der Außenbauteile) wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 aufgenommen.

Der Schallschutznachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Zusätzlich kann eine geeignete Grundrissgestaltung, z. B. Positionierung schutzbedürftiger Räume auf den straßenabgewandten Seiten, in den neuen Gebäuden umgesetzt werden.

11 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze in der Oberen Hauptstraße angeschlossen.

Zur Versorgung des Gebiets und weiterer Innenentwicklungsprojekte des näheren Umfeldes wird im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze eine Trafostation errichtet. Diese dient auch der Versorgung der Anforderungen durch künftige E-Mobilität.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Differenzierung in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur entlang der Oberen Hauptstraße und sichert zugleich die Wohnruhe im Blockinnenbereich.

Zugunsten eines konfliktarmen Nutzungsgefüges und aufgrund der nicht erkennbaren Standortvoraussetzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet und Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

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

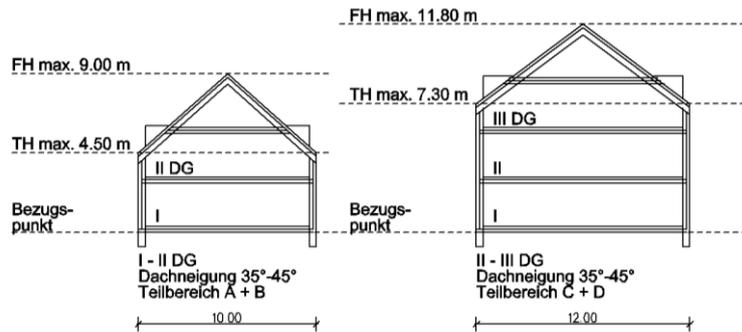


Abb.: Schemaschnitt

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. Die zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,6 und im Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt, um die Versiegelung weiterer Grundstücksanteile zugunsten der Durchgrünung und behutsamen Nachverdichtung des Quartiers auszuschließen.

Dies entspricht auch den vom Gemeinderat der Stadt Hockenheim beschlossenen Sanierungszielen.

Aufgrund der positiven Versickerungseigenschaften von wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc.), werden diese Flächen im Bereich von Stellplätzen nur hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Begrünte Tiefgaragenflächen sowie extensiv begrünten Dächern von Nebenanlagen werden aufgrund der wasserrückhaltenden Eigenschaften ebenfalls nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

12.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Geländeaufschüttungen nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig und Abgrabungen mit Ausnahme für die Herstellung von Versickerungsmulden unzulässig.

12.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt - dies ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

In Teilbereich D wird die abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt, um das Anbauen an die vorhandene Brandwand auf dem Flurstück 940 zu sichern.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen legen die Gebäudestellung zur oberen Hauptstraße und zum neuen Erschließungsweg fest und sichern so die städtebaulich erwünschte Hofsituation um den zentralen Platz des Quartiers.

Die in geringem Maße zulässigen Überschreitungen von Baugrenzen ermöglichen Flexibilität, wobei die Abweichungen in angemessenem Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen.

12.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Teilbereichen A, B und E (Allgemeines Wohngebiet) nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, um zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischer Sicht sind mit Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Tiefgaragen sind im Mischgebiet zulässig, um die Unterbringung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen gebietsverträglich zu ermöglichen.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebieteingrünung in angemessenem Umfang.

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Oberflächen ist innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

12.9 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.

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

Für das geplante Baukonzept wurde der auf das Quartier einwirkende Verkehrslärm der umgebenden Straßen untersucht, um Schallschutzmaßnahmen festlegen zu können.

Das Gutachten NR. 229M0 G1 (Genest und Partner, Ludwigshafen, 30.09.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund von Verkehrslärm zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte kommt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden aus städtebaulicher Sicht nicht infrage kommen, werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen (Auslegung von Außenbauteilen) festgesetzt, um innerhalb der Gebäude für schutzwürdige Räume ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel zu erreichen.

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

Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen sind die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Gebäuden zeitlich eingegrenzt.

Die Vorschriften zur Begrünung von Gärten dienen dem Kleinklima, dem Artenschutz, der Grundwasserneubildung und der Durchgrünung des Straßenraumes.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel dient dem Artenschutz.

Die festgesetzte CEF-Maßnahme zum Schutz von Eidechsen vermeidet artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG. Vergleiche auch Ziffer 8 der Begründung.

12.12 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

12.13 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzte CEF-Maßnahme zum Schutz von Eidechsen vermeidet artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG. Vergleiche auch Ziffer 8 der Begründung.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Situation wird für Hauptdächer das Satteldach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung laut Planeintrag und die Festsetzungen zu Dachaufbauten sichert eine angemessene Ausnutzung der Dachgeschosse.

Zugunsten des Kleinklimas und zur Entschärfung der Entwässerungssituation bei anfallendem Niederschlagswasser sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit extensiv begrünten Dächern auszuführen.

Die Vorgaben zu Materialien der Dacheindeckung sichert das Einfügen in den städtebaulichen Kontext.

Für Doppelhäuser ist durch Baulast zu sichern, dass beide Doppelhaushälften dieselbe Dachneigung und dieselbe Traufhöhe übernehmen, dies verhindert zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern.

13.2 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

13.3 Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten, daher werden Regelungen zur Lage der Gauben und zu Abständen von First und Gebäudeaußenkanten oder Brandwänden festgesetzt.

13.4 Schaufenster

Schaufenster sollen gestalterisch in die gesamte Gebäudefassade eingebunden werden, daher wird eine maximale Breite festgesetzt, um das Bild einer Lochfassade zu sichern.

13.5 Vorgärten

Die Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten sichern ein positives Erscheinungsbild, dienen der Durchgrünung des gesamten Quartiers und wirken einer Aufheizung des Quartiers im Sinne sommerlichen Hitzeschutzes entgegen.

13.6 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 und dienen bei an die gemischten Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen der Verkehrssicherheit.

13.7 Grundstücksgestaltung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen soll im Sinne des Hitzeschutzes die Versiegelung möglichst geringgehalten werden, die Vorschriften dienen zudem der Grundwasserneubildung, dem Artenschutz, dem Kleinklima und der Durchgrünung des Baugebiets.

13.8 Außenantennen

Der Geltungsbereich befindet sich im Sanierungsgebiet, in welchem besondere gestalterische städtebauliche Ziele verfolgt werden, insofern sind freistehende Antennenmasten für Mobilfunk nicht mit den Sanierungszielen vereinbar. Im Blockinnenbereich sind die Gebäudehöhen überwiegend so niedrig, dass dort die Standortvoraussetzungen für Mobilfunkanlagen nicht gegeben sind. Mit der gewählten Festsetzung werden aber gebäudegebundene Mobilfunkanlagen in Teilbereich C ermöglicht. Hier finden sich auch entlang der Hauptstraße die größten zulässigen Gebäudehöhen und damit die besten Standortvoraussetzungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen an der Stätte der Leistung nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig.

Anlage 1 - Artenliste

Große Laubbäume (20 - 30 m)

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

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

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

Sträucher/ Heckensträucher

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
| - | Amelanchier ovalis (Felsenbirne) | - | Rosa canina (Hundsrose) |
| - | Berberis vulgaris (Berberitze) | - | Rosa gallica (Essig-Rose) |
| - | Carpinus betulus (Hainbuche) | - | Rosa glauca (Hecht-Rose) |
| - | Cornus mas (Kornelkirsche) | - | Rosa rubiginosa (Weinrose) |
| - | Cornus sanguinea (Hartriegel) | - | Rubus fruticosus (Brombeere) |
| - | Corylus avellana (Haselnuss) | - | Rubus ideaus (Himbeere) |
| - | Crataegus monogyna (Weißdorn) | - | Salix aurita (Ohrweide) |
| - | Cytisus scoparius (Besenginster) | - | Salix caprea (Salweide) |
| - | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | - | Salix cineria (Grauweide) |
| - | Hippophae rhamnoides (Sanddorn) | - | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - | Ligustrum vulgare (Liguster) | - | Spirea arguta, Spirea vanhouttei (Spierstrauch) |
| - | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | - | Taxus baccata (Gemeine Eibe) |
| - | Prunus spinosa (Schlehdorn) | - | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| - | Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) | - | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |
| - | Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) | | |

Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen

- | | | | |
|---|---|---|---|
| - | Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) | - | Lonicera in Arten und Sorten |
| - | Clematis in Arten und Sorten | - | Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein) |
| - | Hedera helix (Efeu) | | |

- *Parthenocissus tricuspidate* „Veitchii“
(Dreispitz-Jungfernebe)

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Grasilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus eructus* (Aufrechte Trespe)
- *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 – Hinweisblatt zur erlaubnisfreien Niederschlagswasserbeseitigung

Anlage 4 – „GUTACHTEN NR. 322P9 G1, Bebauungsplan "Obere Hauptstraße Teil 1, 1. Teilbereich, erweitert" in Hockenheim, Schalltechnische Untersuchung“, Genest und Partner, Ludwigshafen, 24.09.2024

**Anlage 5 – Fachbeitrag Artenschutz, Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim,
25.04.2025**