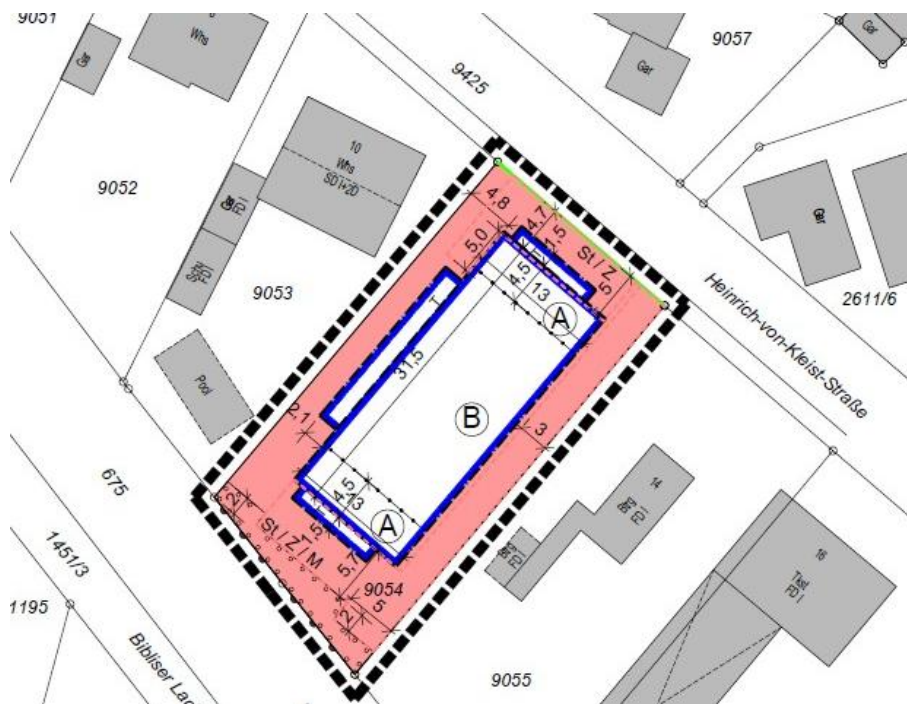




Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Fassung vom 24.06.2026



Michael Sauter und Siegfried Bleul GdbR

68766 Hockenheim

Schöffler.stadtplaner.architekten

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 24.06.2026
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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

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)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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.

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 Gebäudehöhe GH laut Eintrag im zeichnerischen Teil.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Hinterkante Gehweg an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe GH bemisst sich am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes (z.B. Attika Flachdach bzw. Oberkante Geländer im Staffelgeschoss).

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,76 überschritten werden.

Stellplatz- und 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 der im zeichnerischen Teil mit „T“ gekennzeichneten Teilbereichen der Baufenster zulässig.

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

5 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 (Heinrich-von-Kleist-Straße) zulässig. Abgrabungen sind mit Ausnahme für die Herstellung von Versickerungsmulden unzulässig.

Mit technischen Aufbauten zur Gewinnung von regenerativen Energien auf Flachdächern darf die Gebäudehöhe mit der Oberkante dieser Anlagen bis 1.50 m überschritten werden.

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

Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.

7 Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradabstellflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb des Baufensters und auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St / Z) zulässig.

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

8.1 Anpflanzen von Bäumen

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 können diese von den insgesamt herzustellenden Bäumen in Abzug gebracht werden.

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.

8.2 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil als Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind von der Errichtung jeglicher Nebenanlagen oder Befestigungen freizuhalten.

9 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.

10 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.

11 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 zur Schalltechnischen Untersuchung „Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Heinrich-von-Kleist-Straße 12 in Hockenheim“ (siehe Anlage 4) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) auszulegen.

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.



Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel im EG, *Quelle: Genest und Partner, Ludwigshafen*

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

12.1 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 nachaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass 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.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 16. März 2026.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

Zulässig sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° gem. Eintrag im zeichnerischen Teil.

2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute Flächen, welche nicht für die Herstellung der erforderlichen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Müllstandorte benötigt werden, sind grün-gärtnerisch zu gestalten.

3 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

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 innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und Flächen für die Anlage von Terrassen und Balkonen seitliche Sichtschutzblenden bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist die Oberkante des Terrassenbelags.

4 Grundstücksgestaltung befestigter Flächen

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.

5 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.

6 Abfallsammelbehälter

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

Hinweise zum Bebauungsplan

1 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

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 Hinweise zum Artenschutz

3.1 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.

3.2 Freimachen von Gehölzen und Bäumen

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind großflächige Glasfassaden ($> 3 \text{ m}^2$) vogelschonend auszubilden, z. B. durch den Einsatz von reflexionsarmem Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas oder durch die Verwendung von Sonnenschutzelementen. Transparenzsituationen (z. B. gläserne Verbindungsgänge) sind baulich zu vermeiden.

4 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.

5 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.

6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

7 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare 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.

8 Wasserversorgung

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

9 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.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Stadteinfahrt Süd, Teil 1, 1. Änderung, Heinrich-von-Kleist-Straße 12“ handelt es sich um das Flurstück 9054 mit ca. 955 qm Grundstücksfläche angrenzend an die Tankstelle zwischen Heinrich-von-Kleist-Straße und Reilinger Straße im Süden von Hockenheim.

Das Grundstück ist derzeit mit einem kleinen Wohnhaus bebaut. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Heinrich-von-Kleist-Straße.

Das Areal soll nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes neu bebaut werden. Die geplante Bebauung stimmt nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadteinfahrt Süd“ überein und wäre nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans notwendig.



Abb.: Lage und Gebäudebestand Luftbild, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

2 Städtebauliche Situation

Das nähere Umfeld ist geprägt durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach, teilweise bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser und die benachbarte Tankstelle.

Jenseits der das Baugrundstück westlich begrenzenden Reilinger Straße schließt sich der Landschaftsraum am Kraichbach an.

Auf dem nun zu beplanenden Grundstück steht ein älteres Einfamilienhaus, welches nicht dem geltenden Bebauungsplan entspricht, da es zuvor errichtet worden ist. (Lage außerhalb des Baufensters).

3 Vorhaben

Das Areal „Heinrich-von-Kleist-Straße 12“ wurde von einem Eigentümer erworben, der auf dem Areal ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten mit 14 dazugehörigen Kfz-Stellplätzen (davon 8 in Garagen) errichten möchte.

Das geplante zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss wird weiterhin über die Heinrich-von-Kleist-Straße erschlossen. Die Stellplätze werden von der H-v-Kleist-Straße und über eine Zufahrt auf dem eigenen Grundstück angefahren.

Gartenflächen sind nach Nordwesten und Südwesten (entlang der Reilinger Straße) angeordnet.

Die Stellplätze aller Wohneinheiten werden entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße und innerhalb des Erdgeschosses angeordnet. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über einen Aufzug angebunden.

Ein Müllstandort befindet sich im rückwärtigen Bereich der Zufahrt.

Fahrradstellplätze sind innerhalb der großzügig dimensionierten Garagen angeordnet.

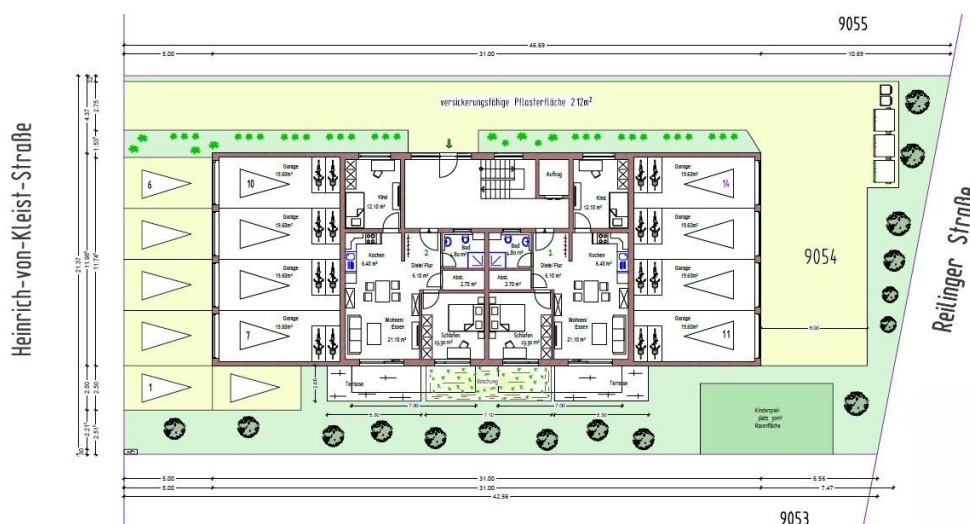


Abb.: Vorhabenplanung Lageplan, Quelle: Ing.-Büro Gulba, Stand 22. Juni 2025

4 Bestehendes Baurecht

Im betreffenden Bereich gilt der seit dem 01.03.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Stadteinfahrt Süd, Teil 1“, der für das Grundstück im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Vorgeesehen ist bisher ein Baufenster, nahe der Heinrich-von-Kleist-Straße. Zulässig ist eine Bebauung in offener Bauweise, mit zwingend 2 Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhaus mit einer GRZ von 0,4 und Satteldach mit 35° Dachneigung bei einer minimalen Traufhöhe von 6,50 und einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m.

Der neue Eigentümer möchte eine größere Wohnbebauung als im derzeitigen Baufenster zulässig errichten, um den in Hockenheim dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadteingang Süd, Teil 1“

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das geplante Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohnen) und in Bezug auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Hockenheim zur Schaffung von Wohnraum.

Da der geplante Neubau größer ist, als das derzeit ausgewiesene Baufenster, wäre das Vorhaben ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.

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 Wohnbaufläche dar. Damit ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

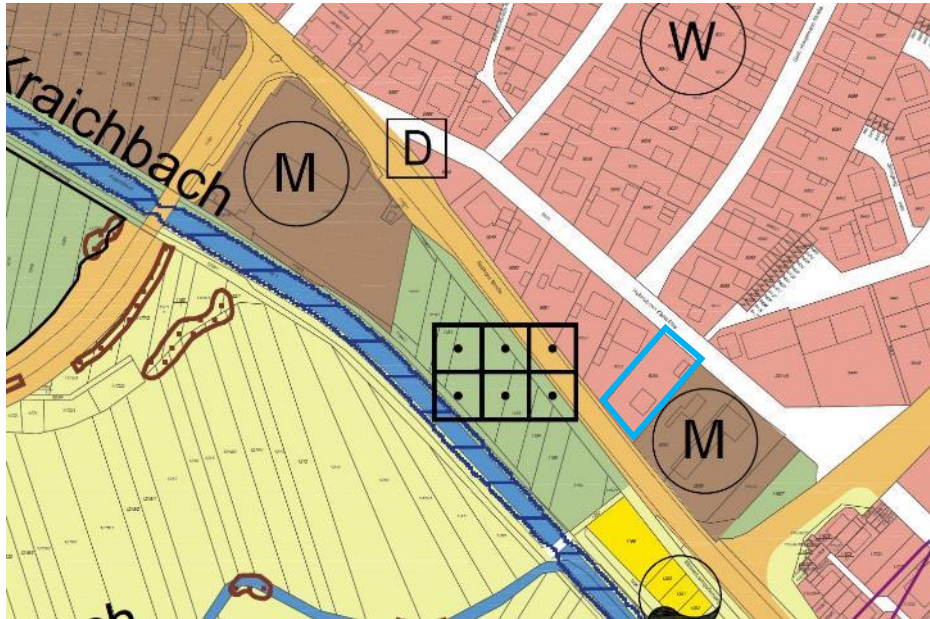


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Hockenheim)

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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt (Bioplan, Heidelberg, 05.11.2024). Die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ergab Hinweise auf Brutvögel am Gebäude, geeignete Habitatstrukturen für Eidechsen und mögliche Konflikte bezüglich Fledermäusen am abzureißenden Gebäude.

9 Verkehrserschließung

Die Zufahrt des geplanten Gebäudes erfolgt von der Heinrich-von-Kleist-Straße, das Grundstück ist an die öffentliche Straße angebunden und damit erschlossen.

Die Zufahrt wird auf der Südseite des Vorhabengrundstücks (in Richtung benachbarter Tankstelle) angeordnet und vermeidet so Konflikte mit dem nördlich anschließenden Wohngrundstück.

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

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

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 Gebäudehöhe GH sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ledig-

lich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Gemäß § 19 (4) Satz 4 wird die zulässige Überschreitung auf 0,76 festgesetzt. Die Erhöhung der sogenannten GRZ II ist städtebaulich vertretbar und zur Sicherung des geplanten Konzepts notwendig, um sicherzustellen, dass alle notwendigen Stellplätze, Zufahrten zu in das Gebäude integrierten Garagen und Zuwege zum Gebäude erstellt werden können. Für diese Flächen wird in Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften die Ausgestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem maximalen Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,4 sowie einem maximalen mittleren Abflussbeiwert (Cm) 0,25 festgesetzt. Die Erhöhung wird teilweise durch diese positiven Versickerungseigenschaften der wasserdurchlässigen Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen o.ä.) ausgeglichen.

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

Ein Vorteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht in der anschaulichen Projektpräzision, die als Vorhaben- und Erschließungsplan VEP zu Grunde zu legen ist. Innerhalb des Baufensters kann in den Teilbereichen A und B der Baukörper gemäß VEP errichtet werden. Die im zeichnerischen Teil mit einem T gekennzeichneten Bereiche sind der Errichtung von Balkonen und Terrassen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang Bezug zulässig.

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

Die Festsetzungen zu Geländeaufschüttungen sichern das Einfügen in die Umgebung.

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

Die festgesetzte offene Bauweise lässt freistehende Baukörper bis zu einer Länge von 50 m zu.

11.7 Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradabstellflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradabstellflächen sind nur innerhalb des Baufensters und auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St / Z) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird einer über die zulässige Überschreitung der Grundfläche hinausgehende Versiegelung entgegengewirkt.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

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

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

Für den Einsatz von Rigolen o.ä. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

11.10 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.

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

Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Reilinger Straße, östlich an die Heinrich-von-Kleist-Straße und südlich an ein Tankstellengrundstück. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung (Genest + Partner, Ludwigshafen, 01.10.2024, Anlage 4) erstellt. Zu beurteilen sind die Einflüsse aus Verkehrslärm und Gewerbelärm.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem Betrieb der Tankstelle die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) eingehalten werden. Die Tankstelle hat keinen Nachtbetrieb.

Allerdings sind Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der Reilinger Straße an den westlichen Fassaden des Gebäudes von bis zu 11 dB im Tageszeitraum und von bis zu 13 dB im Nachtzeitraum zu erwarten.

Untersucht wurden die möglichen Auswirkungen aktiver Schallschutzelemente. „Selbst mit 6 m hohen Lärmschutzwänden, die direkt auf der südwestlichen Grenze des Plangebietes in Ansatz gebracht wurden, ist es nicht möglich, die Orientierungswerte gänzlich einzuhalten. Demnach sind derartige aktive Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall, auch wegen eines zu erwartenden ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses, nicht zielführend und wegen der Höhen auch aus städtebaulicher Sicht als kritisch anzusehen.“

Daher werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 11 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um in den geplanten Wohnräumen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Eine entsprechende Grundrissgestaltung (Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten) ist zu empfehlen.

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

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

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Dachneigungen

Als Dachform wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan das Flachdach festgesetzt. Die Zulässige maximale Neigung von 10° ermöglicht die ordnungsgemäße Entwässerung der Flachdächer und Dachterrassen.

12.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die Vorschriften zu nicht überbaute Flächen dienen der Schaffung stadtklimatisch wirksamer begrünter Gartenflächen.

12.3 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Die Vorschriften zu Hinterpflanzungen mit Hecken sichern eine Durchgrünung des Baugebiets.

12.4 Grundstücksgestaltung befestigter Flächen

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

12.5 Werbeanlagen

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

12.6 Abfallsammelbehälter

Mit den Festsetzungen zur Umwehrung von Müllstandorten werden solche baulichen Anlagen der direkten Einsicht aus dem öffentlichen Raum entzogen und dienen einem geordneten Erscheinungsbild im Stadtraum.

Anlage 1 - Artenliste

Große Laubbäume (20 - 30 m)

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

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

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

Sträucher/ Heckensträucher

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

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

Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen

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

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Graslilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus eructus* (Aufrechte 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. 321P4 G1“ Schalltechnische Untersuchung, Genest und Partner,
Ludwigshafen, 24.09.2024**

Anlage 5 – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Heinrich von Kleist Straße“ in Hockenheim, Bioplan, 05.11.2024