

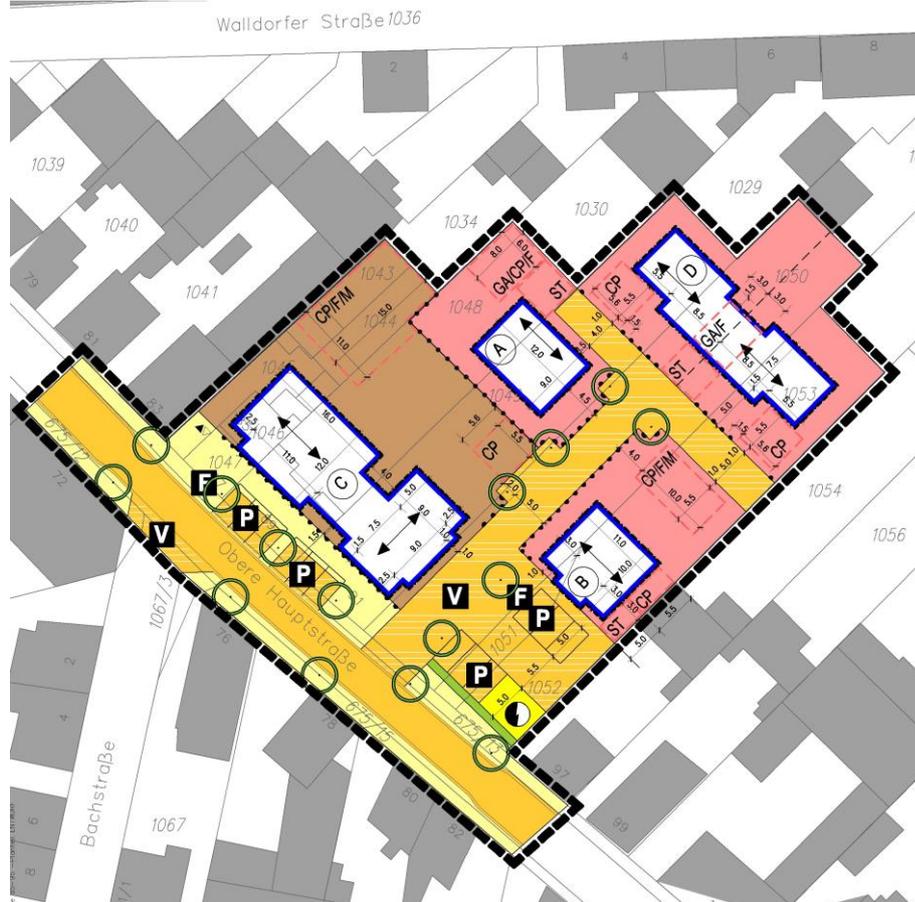


# GROSSE KREISSTADT HOCKENHEIM

## Bebauungsplan "Obere Hauptstraße Süd, Teil 2 - 1. Teilbebauungsplan, erweitert" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.05.2022

Ergänzt nach der Offenlage am 13.10.2022



### 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 30.07.2022                    |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss   | gem. § 3 (2) BauGB   | am 27.07.2022                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | gem. § 3 (2) BauGB   | am 30.07.2022                    |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes<br>gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den<br>örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.05.2022<br>in der Zeit |                      | vom 08.08.2022<br>bis 12.09.2022 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>gemäß § 4 (2) BauGB<br>(mit Frist bis zum 09.09.2022)  |                      | am 28.07.2022                    |
| Satzungsbeschluss   | gemäß § 10 (1) BauGB | am 23.11.2022                    |

### 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 28.11.2022

|  |                     |               |
|--|---------------------|---------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gem. § 10 (3) BauGB | am 08.12.2022 |
|--|---------------------|---------------|

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 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 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. 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)

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 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 D wird eine Traufhöhe von 4.50 m zwingend festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe in Teilbereich D ist bei Gebäuderücksprüngen um bis zu 1.50 m zulässig, wenn die Gesamtbreite der Überschreitung höchstens die Hälfte der jeweils zugehörigen Hauptgebäudebreite beträgt.

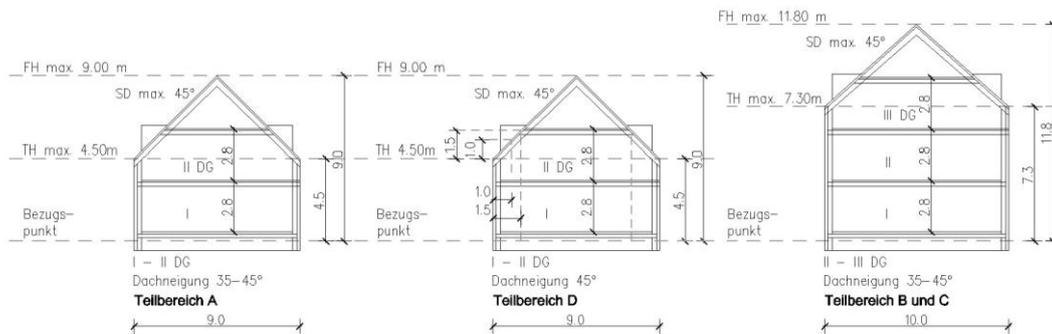


Abb.: Schemaschnitt Höhenfestsetzungen

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

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

Begrünte Tiefgaragenflächen werden nur zu 50% auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### 3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.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 unzulässig.

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

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

Vordere Baugrenzen oder Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Die vordere Baugrenze im Sinne dieser Satzung ist bei Eckgrundstücken an der Hauszugangsseite.

Seitliche und rückwärtige 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 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 4,00 m überschreiten. Überschreitungen durch Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Regelungen bezüglich der Gesamtbreite der Vorsprünge gelten auch für Balkone und Terrassen.

## 5 **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradstellplätze dürfen nur auf den im Planteil festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster errichtet werden.

Müllstandorte dürfen in den Teilbereichen B und C nur auf den im Planteil festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster errichtet werden.

Stellplätze, Flächen für Carports und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports sowie Flächen für Müllstandorte sind mit wasserdurchlässigem Belag mit mindestens 25% Fugenan teil auszuführen.

Tiefgaragen sind nur im Mischgebiet, dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Tiefgaragen ist zu den Grundstücksgrenzen von Teilbereich A ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Mit Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist außerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen nur 1 weiteres Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 cbm zulässig.

Nebengebäude und bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen dienen, wie Pergolen, Klettergerüste und Sandkästen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

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

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Baum je 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.

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

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

Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür sind Rückhalte- und Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10% der Dachflächen des Grundstücks ausmacht und deren Tiefe 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.

#### **8 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

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

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

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

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Gutachten NR. 229M0 G1 , Genest und Partner, Ludwigshafen, 30.09.2021) zeigen, dass die für Verkehrslärm angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte an den Fassaden im Plangebiet um bis zu 5 dB tags und 8 dB nachts überschritten werden.

Die Gebäudefronten an der Oberen Hauptstraße und deren Giebelwände sind in die Lärmpegelbereiche III-IV gemäß DIN 4109-1:2018-01 einzuordnen. Die Gebäuderückseiten und die Fassaden der im Blockinnenbereich gelegenen Teilbereiche sind in die Lärmpegelbereiche I-II einzuordnen. Die genaue Einordnung ist dem Schalltechnischen Gutachten Seiten 21-23 zu entnehmen (Schalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben in der Oberen Hauptstraße in Hockenheim, Werner Genest und Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen/Rhein, 30.09.2021)

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109-1:2018-01 schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen erforderlich, um innerhalb der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Der Nachweis des ausreichenden passiven Schallschutzes laut Schalltechnischer Untersuchung „Obere Hauptstraße Süd, Block II“ in 68766 Hockenheim“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Gehölzen sind zum Schutz von Brutvögeln auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Eine Baufeldfreimachung in der Brut- bzw. Aktivitätszeit erfordert vorab eine erneute Kontrolle auf die Besiedlung durch diese Artengruppen und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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.

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

**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.

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

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

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen

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 5° - 15° und als extensiv begrünte Dächer auszuführen.

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

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern (einschließlich der Dachgauben und Gegengiebel) sind nur schwarze, graue, naturrote, rotbraune und braune Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise sind für kleinere Dachaufbauten bis zu 1.50 m Breite sowie für Erker beschichtete Bleche mit Stehfalz sowie Naturschiefer zulässig. Bei Doppelhäusern in Teilbereich B ist nur naturrote Ziegel- bzw. Dachsteindeckung zulässig. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften einheitlich in einer der im Baugebiet zulässigen Farben gedeckt werden.

Für Doppelhäuser in Teilbereich D 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.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern sind mit gleicher Dachneigung wie das darunterliegende Dach und mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0.20m und einem Abstand zu Dachfirst und Dachtraufe von jeweils mindestens 0.20m (gemessen in der Dachschräge) zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung (horizontal oder vertikal) angeordnet werden.

#### 3 Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte

Die Gesamtbreite aller Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte (jeweils gemessen ab Seitenwand) darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Dachbreite betragen. Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachebene zulässig (nicht übereinanderliegend).

**Dachgauben:** Als Dachgauben sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Jede Einzelgaube darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, maximal jedoch 2.00 m, betragen. Der Abstand zwischen zwei Dachgauben sowie der Abstand zur Gebäudeaußenkante sowie zu Brandwänden hat mindestens 1.25 m zu betragen (jeweils gemessen ab Seitenwand). Das Gaubendach muss mindestens 0.75 m unterhalb des Hauptfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge. Mehrere Einzelgauben sind mit gleicher Höhe und auf derselben Unterkante anzuordnen. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Dachgaubenformen für die gesamte Hausform zu wählen. Die zulässigen Dachneigungen betragen bei Schleppgauben 20° - 30° und bei Dreiecks- sowie Giebelgauben 35° - 45°.

**Gegengiebel:** Auf jeder Traufseite eines Hauptdachs ist in den Teilbereichen A, B und D nur 1 Gegengiebel mit Satteldach in einer Breite bis zu der Hälfte der Hausbreite, maximal jedoch 4.00 m zulässig. Im Teilbereich C sind je Traufseite bis zu 2 Gegengiebel mit Satteldach in einer Breite bis zu der Hälfte der Hausbreite, maximal jedoch 4.00 m zulässig. Die zulässige Dachneigung eines Gegengiebels darf 35° - 45° betragen. Die Traufhöhe eines Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe um max. 2.50 m überschreiten. Der Abstand eines Gegengiebels von der Gebäudeaußenkante sowie zu Brandwänden hat mindestens 2.50 m zu betragen (gemessen ab Seitenwand). Der Dachfirst eines Gegengiebels muss mindestens 0.75 m unterhalb des Hauptfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge.

**Dacheinschnitte** sind nur auf Dachseiten zulässig, welche nicht zu vorderen Grundstücksgrenzen orientiert sind. Unter dieser Voraussetzung ist auf jeder Traufseite eines Hauptdachs nur 1 Dacheinschnitt und in Teilbereich C nur 2 Dacheinschnitte in einer Breite bis zu einem Drittel der Hausbreite, maximal jedoch 3.00 m zulässig. Der Abstand eines Dacheinschnitts von der Gebäudeaußenkante sowie zu Brandwänden hat mindestens 2.50 m zu betragen (gemessen ab Seitenwand). Die Oberkante eines Dacheinschnitts muss mindestens 0.75 m unterhalb des Hauptfirstes anschließen, gemessen in der Dachschräge.

#### 4 **Materialien von Fassaden und Sockel**

Fassaden und Sockel sind in hellen Farben zu verputzen (zulässig sind nur Glatt- oder Rauhputze), oder mit Sichtmauerwerk aus Naturstein massiv herzustellen oder zu verkleiden. Eine Kombination von Putz und Naturstein, z.B. zur Gestaltung von Sockeln, Lisenen, Fenstergehäusen und Gesimsen ist zulässig.

Ausnahmsweise sind für Teilflächen von Fassaden bis zu 30% je Fassadenseite Holzverschalungen zulässig.

#### 5 **Schaufenster**

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in Teilbereich C mit einer maximalen Einzelbreite von 2.50 m zulässig. Zwischen mehreren Schaufenstern sowie zwischen Schaufenstern und Ladentüren sind Pfeiler oder Mauerabschnitte von mindestens 0.24 m Breite und Tiefe anzuordnen.

#### 6 **Balkone und Loggien**

Brüstungselemente dürfen nur als filigrane, verzinkte oder farbig gestaltete Stahlkonstruktionen ausgebildet werden. Vollflächige Bauelemente sind als Balkonbrüstung unzulässig.

Eine Kombination mit massiven Brüstungselementen ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn die geschlossenen Bauteile max. 1/3 der gesamten Brüstungslänge ausmachen.

## 7 Vorgärten

Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und -wegen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind auf das Straßenniveau auszugleichen.

Abgrabungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Zufahrten zu Tiefgaragen in einer maximalen Breite von 5,00 m. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei muss mind. die Hälfte der Vorgartenfläche begrünt bzw. als reine Pflanzfläche nutzbar sein.

## 8 Abfallsammelbehälter

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind entweder baulich in Gebäude, Carports oder Tiefgaragen zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 9 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 1,20 m bei lebendigen Einfriedungen nicht überschreiten. Im Teilbereich C sind Einfriedungen zwischen den vorderen Gebäudekanten und den angrenzenden öffentlichen Flächen unzulässig.

Einfriedungen sind als Hecken oder mit durchlässigen Stabgitterzäunen 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) ist unzulässig.

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

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

## 10 Grundstücksgestaltung

Eine Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Fahrradabstellmöglichkeiten, Müllstandorte sowie Sitzterrassen. Als Belagsarten sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc. zulässig. Bei Terrassen und Zugängen kann auf den minimalen Fugenanteil von 25% verzichtet werden.

Weitere Freiflächen sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

## 11 Außenantennen

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Die farbliche Gestaltung muss an

die Farbe der Dachdeckung angeglichen sein. Satellitenschüsseln in Signalfarben oder mit auffälligen Beschriftungen sind unzulässig. Die Verkabelung darf nicht offen sichtbar über die Fassade geführt werden.

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.

## **12 Anzahl notwendiger Stellplätze**

Im Teilbereich A und D sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze je Wohneinheit sind zulässig. In den Teilbereichen B und C (Mehrfamilienhäuser) sind je Wohneinheit mindestens 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

## **13 Böden von Tiefgaragen**

Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

## **14 Werbeanlagen**

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

## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei 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: Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, sven.jaeger@rps.bwl.de, 0721/926 - 4838

### 2 **Altlasten**

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

### 3 **Abstimmungspflicht und Freiflächenplan**

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

### 4 **Grundstücksentwässerung**

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

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

### 5 **Niederschlagswasserbeseitigung**

1. 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. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

2. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

3. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
4. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
  - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
  - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
  - c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
  - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
5. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
6. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
7. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.
8. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.
9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

## **6 Wasserversorgung**

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

## **7 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.

## **8 Hinweise zum Artenschutz**

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.

## **9 Hinweise der Telekom**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T\_NL\_SW\_PTI\_21\_Breitband\_Neubaugebiete@telekom.de.

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist

die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin; dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden, einer Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu.

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Obere Hauptstraße 85 - 95“ handelt es sich um 16 in der Innenstadt von Hockenheim liegende Flurstücke (1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053 und Teilbereiche der Flurstücke 1067/3, 675/12, 675/13, 675/15 und 675) mit ca. 4.044 qm Grundstücksfläche entlang der Oberen Hauptstraße in der Stadt Hockenheim. Die Grundstücke reichen teils tief in den Baublock Obere Hauptstraße/Ringstraße/Walldorfer Straße hinein. Die ehemals auf dem Grundstück befindlichen Wohn- und Nebengebäude wurden bereits komplett abgebrochen. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Obere Hauptstraße. Alle Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Hockenheim.

Nach zusätzlichem Grunderwerb im Plangebiet durch die Stadt Hockenheim (Areal Obere Hauptstraße 85-87) wurde der Geltungsbereich mit Beschluss des Gemeinderates am 23.06.2021 gegenüber den im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2017 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)

### 2 Städtebauliche Situation

Das Baugebiet Obere Hauptstraße Süd 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 bzw. der Ringstraße.

Einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in unmittelbarer Umgebung wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt oder abgebrochen.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung soll dieser Bereich der behutsamen Nachverdichtung und innerstädtischen Entwicklung zugeführt werden.

### 3 VU und Sanierungsgebiet

Im Jahr 2013 wurde die Vorbereitende Untersuchung „Obere Hauptstraße Süd“ mit dem Ziel einer Aufnahme in das Landesanerungsprogramm 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 die Möglichkeit, diese Maßnahme der Innenentwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan anzustoßen. Die vorgesehene Bebauung entspricht den Zielen des Maßnahmenplanes.

### 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.

### 6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

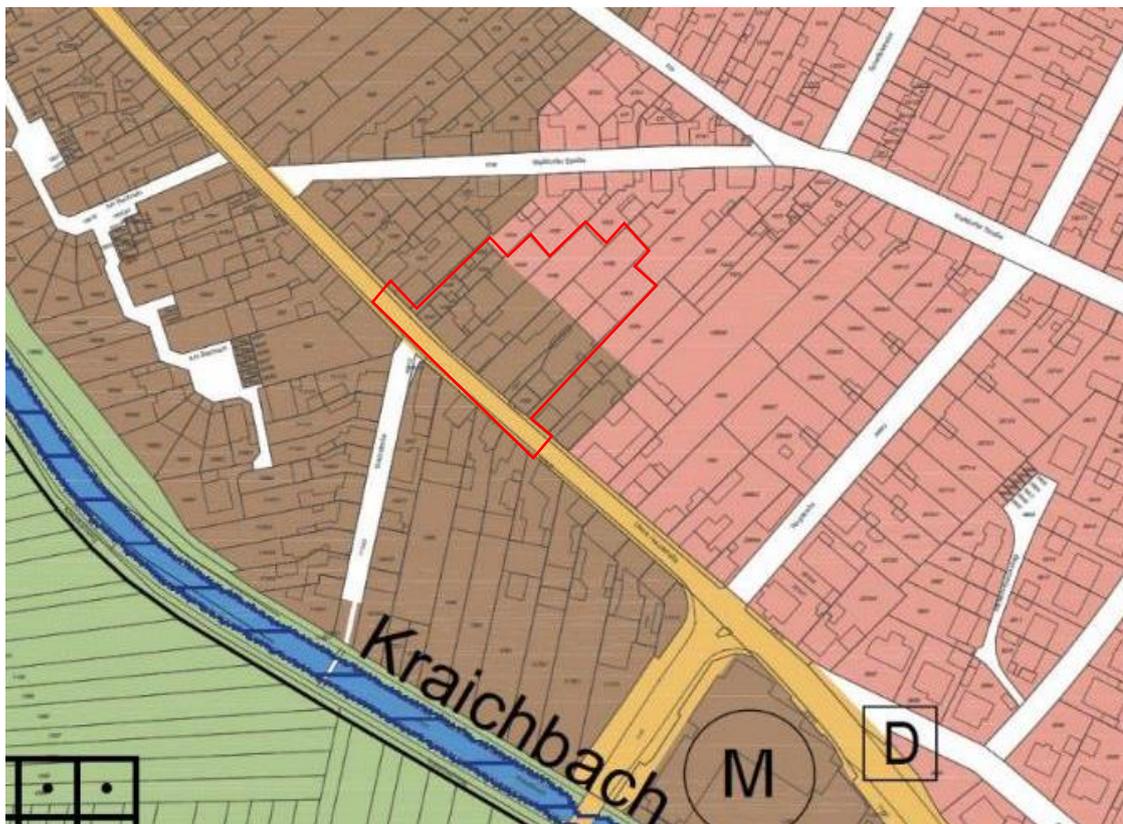


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 (Quelle: Stadt Hockenheim)

## 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 **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 ist ein angemessener Grünflächenanteil gesichert, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und dem 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 (Stichwort Schwammstadt).

## 9 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Zieger-Machauer, 14.06.2021). Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

*„Durch den Gebäudeabriss und die geplante Neubebauung im Bereich der Oberen Hauptstraße 87 - 95 in Hockenheim sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.“*

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 und 11 bzw. in die Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 5 aufgenommen.

## 10 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 angrenzende Grundstücke im Blockinnenbereich (derzeit nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) anzubinden sowie einen Lückenschluss zur Ringstraße herzustellen .

Die Obere Hauptstraße wird aktuell von der Fortunakreuzung bis zum Knotenpunkt am Med-Center saniert und ausgebaut. Im Rahmen dieser Umgestaltung werden 12 öffentliche Stellplätze, Fahrradstellplätze und Begrünung mit Straßenbäumen im Geltungsbereich hergestellt. Zudem werden die Gehwege zugunsten von Fußgängern verbreitert.

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.

## 11 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. 229M0 G1 (Genest und Partner, Ludwigshafen, 2021) kommt zu folgendem Ergebnis:

*„... Als maßgebliche Lärmquelle wurden die Verkehrsgeräusche der Straße „Obere Hauptstraße“ berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. in Form einer Lärmschutzwand) sind gemäß Abschnitt 7 im vorliegenden Fall auch aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung nicht zielführend. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Bebauungen des Plangebietes selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden. ...“*

Maßnahmen zum passiven Schallschutz wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 aufgenommen.

## 12 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.

## 13 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 13.1 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.

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

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

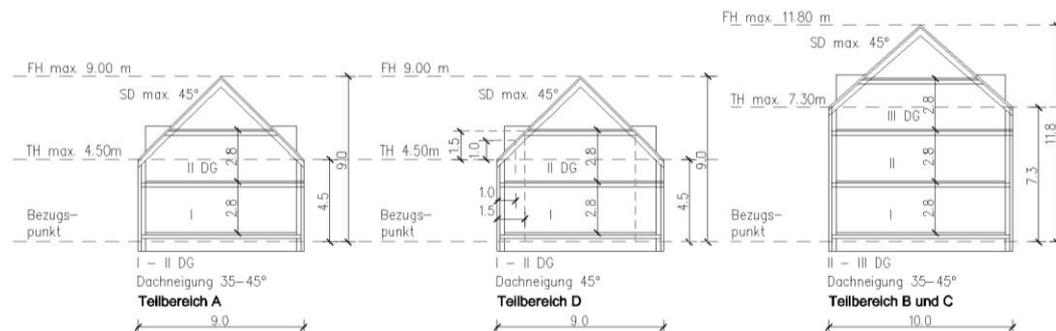


Abb.: Schemaschnitt

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, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die zulässige Überschreitung wird auch im Mischgebiet auf 0,6 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, Kiesflächen etc.), werden diese Flächen im Bereich

von Stellplätzen hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Begrünte Tiefgaragenflächen werden ebenfalls nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### **13.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB i.v.m. § 18 BauNVO)**

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Geländeaufschüttungen nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig und Abgrabungen unzulässig.

### **13.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

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

Die in geringem Maße zulässigen Überschreitungen der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen ermöglichen Flexibilität, wobei die Abweichungen in angemessenem Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen.

### **13.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten in allen Teilbereichen und Müllstandorte in den Teilbereichen B und C sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baufenster zulässig. Weitere ebenerdige Garagen, Stellplätze bzw. Carports sind aus funktionellen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

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 erforderliche Anzahl von Stellplätzen gebietsverträglich zu ermöglichen.

### **13.6 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

### **13.7 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.

### **13.8 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

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

### **13.9 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 städte-

baulicher 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.

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

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf 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.

### **13.11 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 Gehölzen und Gebäuden zeitlich eingegrenzt.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Die Vorschriften zur Begrünung von Vorgärten sowie des Gesamtgrundstückes dienen dem Kleinklima, dem Artenschutz und der Durchgrünung des Straßenraumes.

### **14 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.

### **15 Örtliche Bauvorschriften**

#### **15.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung und Dachneigungen**

Unter Berücksichtigung der 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.

#### **15.2 Technische Dachaufbauten**

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

### **15.3 Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten, daher werden Regelungen maximalen Abmessungen und Längenanteilen festgesetzt.

### **15.4 Materialien von Fassaden und Sockel**

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

### **15.5 Schaufenster**

Schaufenster sollen gestalterisch in die gesamte Gebäudefassade (einschließlich Obergeschossen) eingebunden werden.

### **15.6 Balkone und Loggien**

Brüstungselemente dürfen nur als filigrane, verzinkte oder farbig gestaltete Stahlkonstruktionen ausgebildet werden. Vollflächige Bauelemente sind als Balkonbrüstung unzulässig.

Eine Kombination mit massiven Brüstungselementen ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn die geschlossenen Bauteile max. 1/3 der gesamten Brüstungslänge ausmachen.

### **15.7 Vorgärten**

Die Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten sichern ein positives Erscheinungsbild und die Durchgrünung des gesamten Quartiers.

### **15.8 Abfallsammelbehälter**

Zugunsten eines geordneten Erscheinungsbildes des Straßenraumes sind oberirdische Müllstandorte der direkten Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.

### **15.9 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.

### **15.10 Grundstücksgestaltung**

Zur Begrenzung der 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.

Die Vorschriften zur Begrünung der Freiflächen dienen dem Kleinklima und der Durchgrünung des Baugebiets.

### **15.11 Außenantennen**

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist nur eine zentrale Antennenempfangsanlage je Gebäude zulässig.

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.

#### **15.12 Anzahl notwendiger Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen bei Häusern mit größeren Wohneinheiten über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit für die Teilbereiche A und D mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festzusetzen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sog. „gefangene Stellplätze“ (Stellplatz, der z.B. vor einer Garage angeordnet wird) innerhalb einer Wohneinheit zulässig sind.

In den Teilbereichen B und C (Geschosswohnungsbau) sind je Wohneinheit mindestens 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

#### **15.13 Böden von Tiefgaragen**

Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten.

#### **15.14 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Größe begrenzt, entsprechend der Lage an der Hauptstraße sind in Teilbereich C (Mischgebiet) etwas größere Flächen zulässig.

## Anlage 1 - Artenliste

### Große Laubbäume (20 - 30 m)

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

### Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

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

### Sträucher/ Heckensträucher

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

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

#### **Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen**

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

#### **Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern**

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

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

### **Anlage 3 – Hinweisblatt zur erlaubnisfreien Niederschlagswasserbeseitigung**