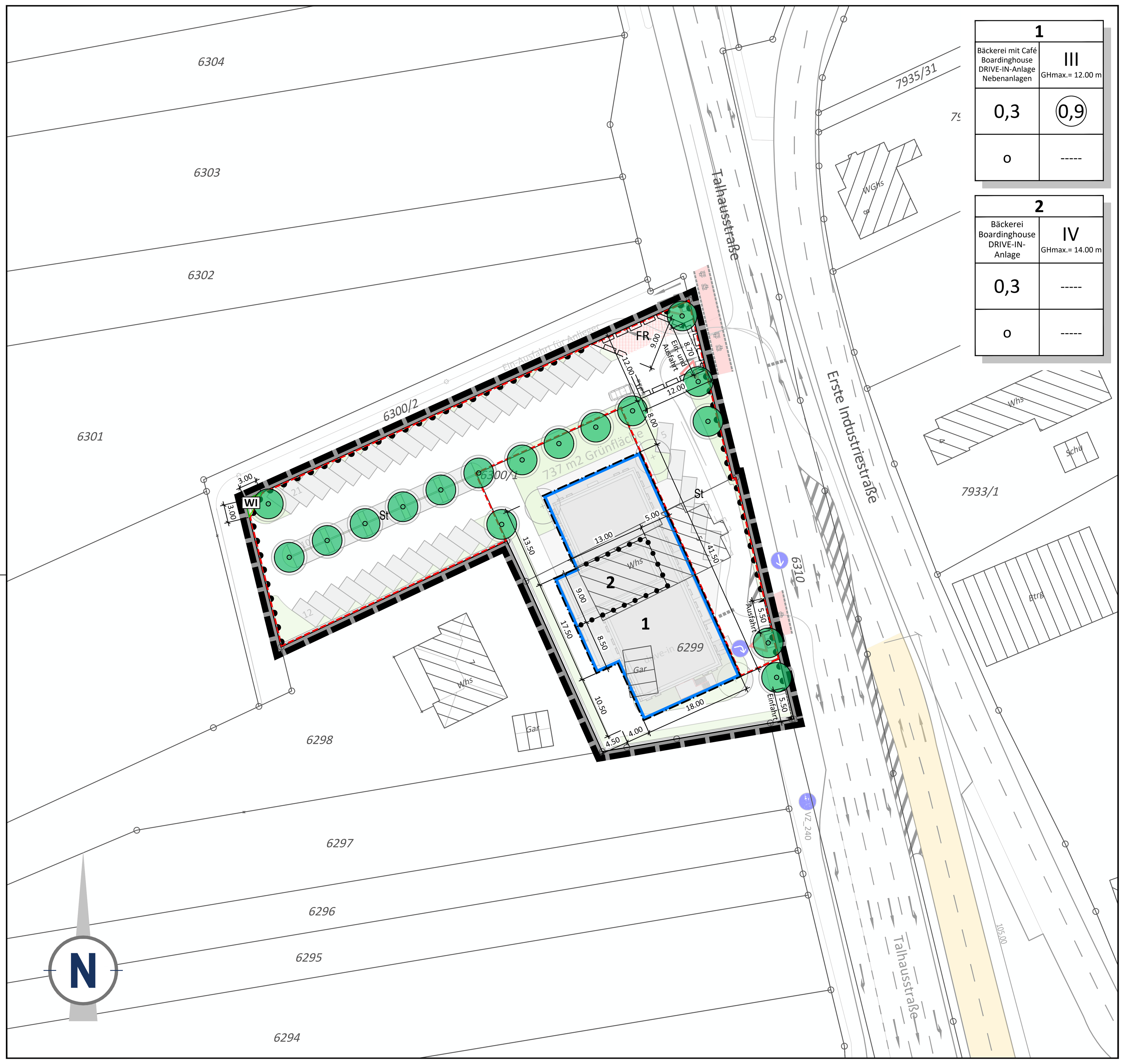
VORHABENBEZOGENER B E B A U U N G S P L A N
" TALHAUS / WALDGEWANN ", STADT HOCKENHEIM



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**

   Zulässige Nutzungen: siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1

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

0,3	Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
(0,9)	Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
GHmax.	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
IV*	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone *

Art der baulichen Nutzung	Höchstmaß der Vollgeschosse Maximale Gebäudehöhe	Bäckerei mit Café Boardinghouse DRIVE-IN-Anlage Nebenanlagen	III GHmax.= 12.00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,3	(0,9)
Zulässige Bauweise	-------------------	o	-----

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

   Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   WI Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

   Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

   Ein- und Ausfahrtbereich

   Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

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

    Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich)

15. **Sonstige Planzeichen**

    Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

    St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze

    FR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Fahrrecht

    Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

    12.00 Maßangaben in Meter

16. **Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

5	Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
	Grundstücksgrenze
6300/1	Flurstücksnummer
Whs	Wohnhaus
Gar	Garage

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft

N:\STADTBAU\1014\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\1014_BPS-GK_200921.DWG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Rahmen der Festsetzungen verwendeten Begriffsdefinitionen entsprechen denen der BauNVO in ihrer aktuellen Fassung.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets „Bäckerei/Hotel" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Bäckerei mit Café,
- Drive-In-Anlage,
- Boardinghouse,
- Hotel,
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets wird auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,8 ist zulässig. Die verbleibenden 20% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.2.2 Geschossflächenzahl GRZ (gem. §§ 17, 21a BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird im Bereich 1 auf 0,9 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Bereich 1 auf III und für den Bereich 2 auf IV als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Gebäude gilt das Niveau der Talhausstraße (Hinterkante Gehweg) gemessen in der Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Bereich 1: GHmax. = 12,00 m

Bereich 2: GHmax. = 14,00 m

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und der Außenwand mit Attika gemessen.

Solarzellen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück zulässig.

1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Fahrrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Wirtschaftsweges Flurst. 6300/2 sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Durch das Fahrrecht wird die Anfahrbarkeit des Wirtschaftsweges auch für Linksabbieger der Talhausstraße ermöglicht.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbare Arten zu wählen. Koniferen, Nadel- und Ziergehölze sind keine ortsüblichen Bepflanzungen. Neben den Baumpflanzungen sind die verbleibenden Grünflächen vorzugsweise als Wildblumenwiese zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb des Plangebietes sind mind. 20 Bäume I. bzw. II. Ordnung, vorzugsweise aus der beiliegenden Pflanzliste, anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzten Bäumen sind geringe Standortverschiebung bis zu 5 m zulässig. Die verbleibenden3 Bäume sind an anderer Stelle auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

Dachbegrünung
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen.

Wasserdurchlässige Beläge
Zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m2 überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht.
Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.
Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Talhaus-Waldgewann"

Dachformen und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° zulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder der Attika sowie Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
Außerhalb der festgesetzten Baufenster ist nur eine freistehende Werbeanlage, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden kann, zulässig. Diese darf eine Höhe von 7 m und eine Fläche von 9 qm, gemessen über dem Straßenniveau der Talhausstraße (Hinterkante Gehweg), nicht überschreiten. In den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes sind eigenständige Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 qm nicht überschreiten.
Bei der Anbringung von Werbeanlagen sind die verkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 0,4 x 1,2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Kies-, Splitt- oder Schotter) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v.	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:	Birnen:	Kirsche:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Schöner aus Boskop	Köstliche aus Charneux	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter aus Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner	Pastorenbirne	Schneiders Späte Knorpelkirsche

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Archäologische Funde
Das betroffene Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal und einem Prüffall gem. §2 DSchG: „Siedlung aus der Jungsteinzeit und der Römerzeit" (ADAB-Id Nr. 109707744) und „Siedlung wohl aus der Urnenfelderzeit" (ADAB-Id Nr. 100017644), die durch Lesefunde und Baumaßnahmen in den 1980er bis 2000er Jahren bekannt wurden. Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken. Wir weisen daher explizit auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hin.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen 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 mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten Eine Beurteilung, ob sich die o. g. bekannten archäologischen Kulturdenkmale tatsächlich bis in das Baugebiet erstrecken, wäre durch eine bauvorgreifende Überprüfung möglich. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durch-zuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Stadt Hockenheim, Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelbelastung
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.

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

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.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 38 m unter Geländeoberkante. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- 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,
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

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.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) nicht zulässig. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Abrissarbeiten
Vorsorglich sind die Abrissarbeiten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Ende Februar durchzuführen (Fledermäuse, Vögel). Erfolgt der Abriss nicht zeitnah, sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten erneut auf artenschutzrechtlich relevante Arten zu überprüfen. Werden Vorkommen festgestellt, sind weitere Maß-nahmen erforderlich

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- **V1** Rodung aller Gehölze (Gebüsche) während des gesetzlichen Rodungszeitraums:

  Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

  Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

- **V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

  Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m2 überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

  Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V3 Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Graureiherbrutkolonie**

  Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in den gesamten Baublauf eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie der Unteren Naturschutzbehörde ab. Die ÖBB ist in vorliegendem Fall i.V.m. den Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V5 zu verstehen.

  Die ökologische Baubegleitung hat darüber hinaus die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie im vorliegenden Fall die Verhinderung von Vergrämungen des Graureihers während der Brutzeit durch optische Störungen beim Einsatz von Kransystemen.

- **V4 Kombiniertes Verfahren aus Dreh- und Autokran während Brutzeitraum des Graureihers**

  Während des Brutgeschäfts des Graureihers (witterungsabhängig ab ca. Mitte Februar bis Ende Juni/ Mitte Juli) muss ein störungsfreier Anflug (Gleitflug) zu der Brutkolonie gegeben sein. Die Hauptnahrungshabitate sind im Bereich der in ca. 2,0 - 3,5 km nördlich des Plangebiets gelegenen Ketscher Rheininsel und der Seen zu verorten. Ein Drehkran, welcher die Gesamthöhe des derzeitigen Gebäudes deutlich überragt, könnte deshalb Vergrämungseffekte auf die anfliegenden Altvögel aus nördlicher und nordwestlicher Richtung während des Brutgeschäfts haben. Somit können Störeinflüsse den einschlägigen Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen und in Folge die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

  Durch die Verwendung eines Autokrans, dessen Arm nur während des Anhebens von Baumaterialien angehoben wird und der einen deutlich geringeren Schwenkbereich in 12 m Höhe hat, können potenzielle Störungen weitestgehend vermieden werden. Da die ausschließliche Verwendung eines Autokrans zu unverhältnismäßigen Mehrkosten führen würde, soll ein kombiniertes Verfahren aus Autokran und Drehkran als Vermeidungsmaßnahme (V4) zur Anwendung kommen: Bis zum Erdgeschoß (ca. 3,50 m) soll ein höhenverstellbarer Drehkran eingesetzt werden. Für den Aufbau der Holzmodule (1. bis 3. OG) soll später ein Autokran zum Einsatz kommen, der eine Einsatzhöhe von 12 m nicht überschreiten darf, um Störeinflüsse in kritischer Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

- **V5 Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen**

  Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden, stark befahrenen Talhausstraße sind für Betriebs-, Verkehrs- und Stellflächen im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (FBT- oder LED-Beleuchtungen) zu installieren. Gänzlich ungeeignet sind z.B. Quecksilberdampfleuchten.

  Zusätzlich soll darauf geachtet werden, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt sind und kein direktes Licht in die Waldbereiche emittiert wird.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für das Land Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
   gemäß § 2 (1) BauGB — am 22.05.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   gemäß § 2 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB — am 25.10.2019
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   gemäß § 3 (1) BauGB — vom 04.11.2019 bis 06.12.2019
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
   gemäß § 4 (1) BauGB — vom 04.11.2019 bis 06.12.2019
5. Offenlagebeschluss
   gemäß § 3 (2) BauGB — am 24.06.2020
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
   gemäß § 3 (2) BauGB — am 02.07.2020
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
   gemäß § 3 (2) BauGB — vom 13.07.2020 bis 18.08.2020
8. Beteiligung der Behörden
   gemäß § 4 (2) BauGB — vom 13.07.2020 bis 18.08.2020

10. Satzungsbeschluss
    gemäß § 10 (1) BauGB — am 16.12.2020

11. Ausfertigung

    Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

    gez. Marcus Zeitler

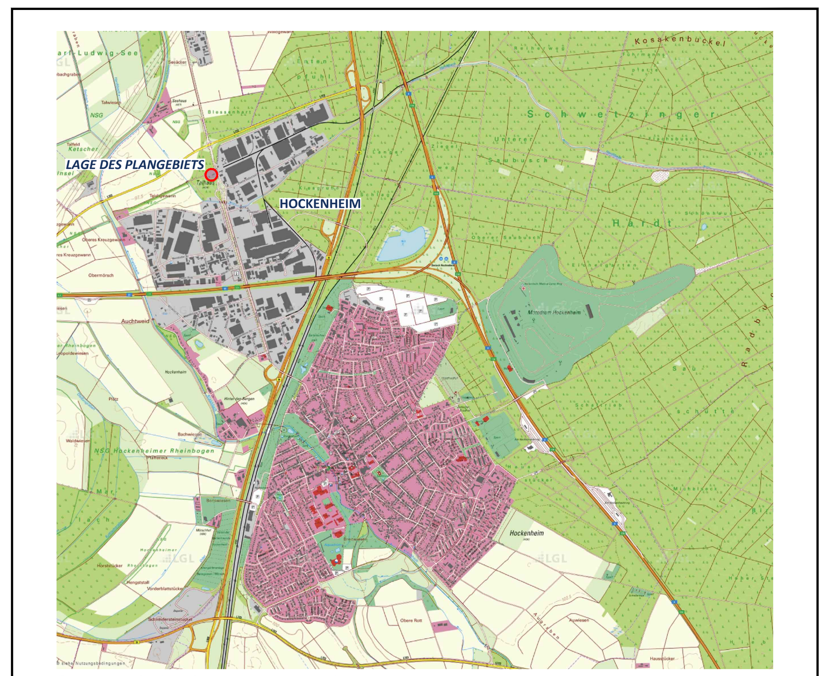
    Oberbürgermeister — Hockenheim, den 17.12.2020

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten — am 22.12.2020
    gemäß § 10 (3) BauGB

    gez. Marcus Zeitler

    Oberbürgermeister — Hockenheim, den 22.12.2020

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	3.600	0,36	100,00
Bauflächen	3.595	0,36	99,86
Öffentliche Verkehrflächen besonderer Zweckb.	5	0,00	0,14

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " TALHAUS / WALDGEWANN ", STADT HOCKENHEIM
Auftraggeber	WILHELMI BROTKORB GMBH
Inhalt	B E B A U U N G S P L A N

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 05/20	STREY 05/20	1 : 500	1.160/0.841	1014_BP-Sd

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Änderungen/Ergänzungen Vorentwurf	GUTWEIN / STREY	22.07.2019
b	Ergänzung Vorentwurf: Fahrrecht z. G. der Anlieger, Anpassung St-Fläche	VATTER / STREY	10.09.2019
c	Anpassung an Verkehrskonzept R+T Verkehrsplanung GmbH vom 07.05.20	VATTER / STREY	29.05.2020
d	Erstellung Satzungsexemplar	BRÄMER / SCHLÖSSL	14.09.2020

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de