



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße 23“,
Stadt Hockenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie darf, unter Berücksichtigung der Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 85 von Hundert überschritten werden.

2.1. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf das im zeichnerischen Teil angegebene Höhenmaß nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante des Tiefbordsteines der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grenzpunkt

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (gleich Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Lüftungsanlagen und ähnliches um bis zu 1,25 m überschritten werden. Unberücksichtigt bleiben Module zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die Vorgabe der „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass auf die gemeinsame Grenze zum Flurstück Nr. 8527 angebaut werden muss.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert durch die Festsetzung von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Außerhalb der als „überbaubar“ ausgewiesenen Grundstücksflächen sind die im Vorhabenplan für die Außenanlage dargestellten Wegverbindungen und sonstigen Nebenanlagen, wie eine Wärmepumpe und auch Kinderspielgeräte, zugelassen.

Fahrrad- und PKW-Stellplätze sowie Einhausungen für Müllbehälter sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig.

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

5.1. zu begrünende Dachflächen

Die Dachflächen der Nebengebäude und überdachten PKW-Stellplätze sind auf einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau extensiv zu begrünen.

Die Flächen sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

5.2. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung

Nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Terrassen sind als teilversiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,4 anzulegen (Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflasterbeläge).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in die hieran angrenzende Freiflächen einzuleiten und über eine belebte, 30 cm starke, Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

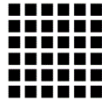
6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

6.1. Anpflanzen eines Einzelbaumes auf der Baufläche

Auf dem im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Standort ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Er ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.09.2025/11.11.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Marcus Zeitler, Oberbürgermeister

Architekt