

Rhein-Neckar-Kreis

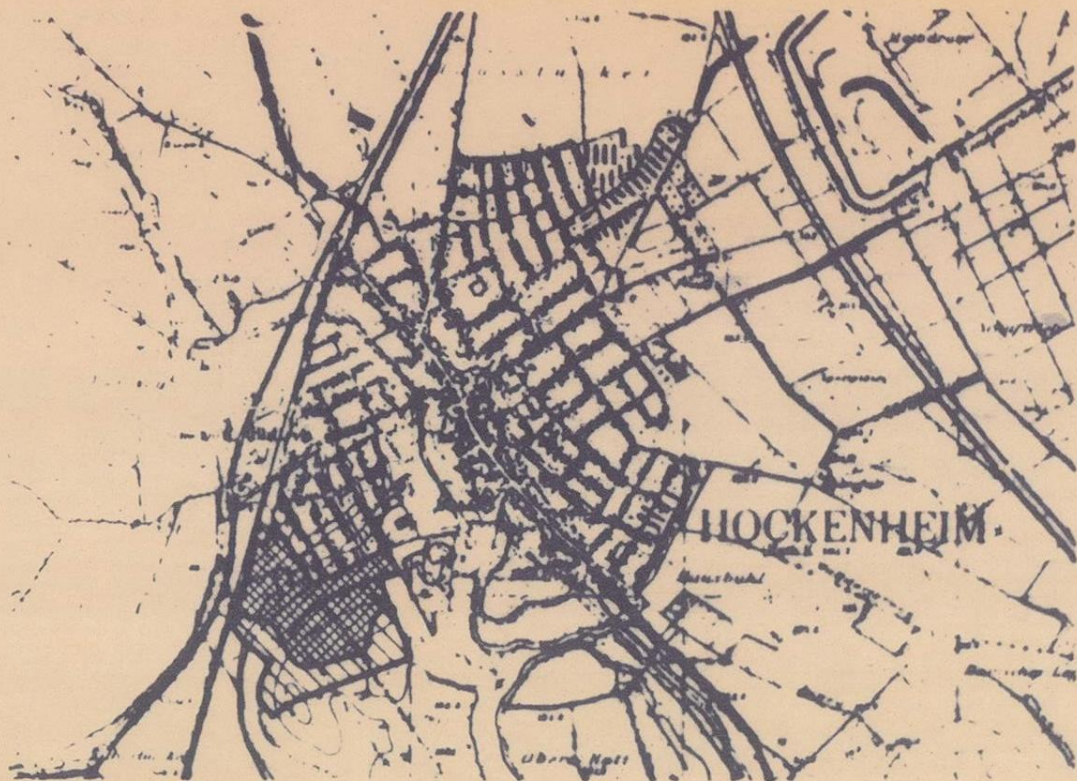
Stadt  Hockenheim

Bebauungsplan 3. Änderung

Neugärten – Biblis

Teilbereich I

Ecke Herderstraße / Neugärten-
Ring



Aufgestellt durch: Stadtbauamt Hockenheim

am 17. Januar 1991



Stulken
Stadtbauamteiler

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der §§ 1, 2 und 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleiterpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PLanzV -) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. 1985 S. 51).

Verfahrensvermerke -

- I. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 13.06.1990 aufgestellt und am dem Entwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
- II. Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB am 24.02. - 20.10.1990
(Bekanntmachung am 22.09.90)
- III. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.1990 vom 26.11.1990 bis 02.01.1991 öffentlich ausgelegen.
- IV. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 06.02.1991 als Satzung beschlossen.

- V. Anzeige des Bebauungsplanes der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 (1) BauGB am 26.02.1991



Hockenheim, den 26.02.1991

~~Der Bürgermeister~~

Hauck
Hauck

Bürgermeister - Stellvertreter

- VI. Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 12. März 1991

Landratsamt

- Kreisbauamt -



- VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Hockenheim, den

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1. Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

WA

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

als Höchstgrenze

III

2.2 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

0,4

2.3 Geschoßflächenzahl
§ 20 BauNVO

1,0

2.4 Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

3. Bauweise und überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise:

O

3.2 Baugrenze

—

4. Die Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Sichtdreieck



5. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

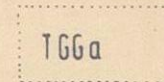
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- 5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

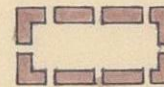


GGa Gemeinschaftsgaragen

- 5.2 Gemeinschaftstiefgarage



6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



7. Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 73 LBO

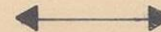
- 9.1 Dachform

SD Satteldach

- 9.2 Dachneigung

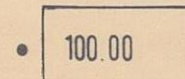
30° Grad

- 9.3 Firstrichtung



8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Höhenkoten z. B.



- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse



A	B	C	D
WA II	WA II	WA II	WA II
0,4 0,8	0,4 0,8	0,4 0,8	0,4 0,8
50qm H	50qm a1	50qm g	50qm a1

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.11 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Ausnahmen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.21 Ausnahme Geschößfläche

Die zulässige Geschößfläche kann als Ausnahme um 15 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.

1.3 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.31 Offene Bauweise

(Planz. 3.1 d. Planz.V) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.32 Ausnahme Baugrenzen

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m überschritten werden, wenn hierdurch keine Abstandsvorschriften verletzt werden und es sich nur um Vorbauten, Erker bzw. Balkone u. a. handelt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.41 Garagen und Tiefgaragen

Sie sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Stellen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.51 Sichtwinkel

Das Sichtfeld an der Straßeneinmündung der Straße Neugärtenring in die Herderstraße ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
=====

§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung
baulicher Anlagen
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.11 Dachausbildung

Es sind nur Satteldächer mit 30 Grad Dachneigung zulässig, wobei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen darf.

2.12 Gauben

Die Summe der Gaubenbreite darf max. ein Drittel der Gesamttrauflänge betragen.

2.2 Antennen
§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.21 Antennen

Auf den Baugrundstücken ist nur jeweils eine Antenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.31 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen (Fläche zwischen Gebäude und Gehweghinterkante) sind auf das Niveau der Gehwege zu bringen.

2.4 Einfriedigungen
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.41 Straßenseitige Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Saumsteinen zulässig.

2.42 Übrige Grundstücksseiten

Hier sind leichte Maschendrahtzäune, Holzflechtzäune, Jägerzäune oder Palisaden u. ä. bis 1,0 m Höhe zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.51 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Vorschriften nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

**Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde: Hockenheim**

S A T Z U N G

**über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Neugärten/Biblis Teil I"
der Gemarkung Hockenheim**

Aufgrund der §§ 1, 2 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1987 (GBl. 1987 S. 161), in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. 1985 S. 51), hat der Gemeinderat der Stadt Hockenheim am 06.02.1991 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Neugärten/Biblis Teil I" einschließlich Begründung und die für seinen Bereich geltenden Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der Festsetzung in dem vom Stadtbauamt Hockenheim unter dem Datum vom 17.01.1991 gefertigten Plan.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Änderung des vom Landratsamtes Rhein-Neckar am 25. November 1981 genehmigten Bebauungsplanes "Neugärten/Biblis Teil I" umfaßt die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Bestandteil der Änderung ist der Bebauungsplan "Auf die Speyerer Straße, Schänzel, Auf den Neugartenweg (im alten Kiesloch), Neugartenweg, Neugärten, 1., 2. und 3. Gewinn Biblis" mit schriftlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen (genehmigt am 25.11.1981 durch Landratsamt Rhein-Neckar).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

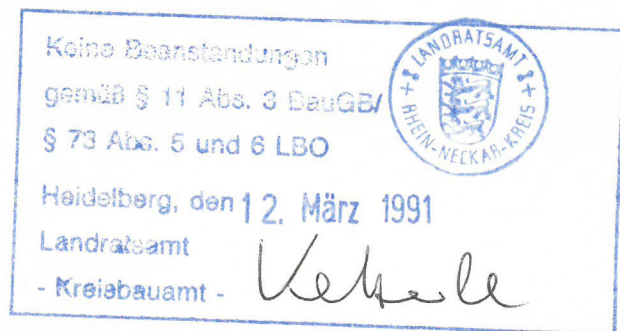
Hockenheim, den 06.02.1991



Hauck

(Hauck)

Bürgermeisterstellvertreter





B E G R Ü N D U N G

STADT HOCKENHEIM
BEBAUNGSPLAN 3.ÄNDERUNG
"NEUGÄRTEN BIBLIS"
TEILBEREICH 1
HERDERSTRASSE /
NEUGÄRTENRING

I. Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfaßt die beiden Flurstücke Nr. 10497 und 10498 an der Ecke Herderstraße / Neugärtenring im Neubaugebiet "Neugärten/Biblis" (Teilbereich I).

Die Fläche der Grundstücke beträgt 3.938 m². Das Flst.-Nr. Nr.10497 ist bereits bebaut, das Flst.-Nr. 10498 ist in dem als 3-geschossige Bebauung ausgewiesenen Teil der überbaubaren Fläche bebaut.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei den im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung liegenden Flurstücken handelt es sich um die beiden letzten Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich ist.

Die bisherige Festsetzung der Baugrenzen auf diesen Grundstücken läßt eine Ausnutzung der Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO in Verbindung mit dem § 19 BauNVO nicht zu.

Der ursprüngliche Planungsgedanke bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die intensive bauliche Nutzung der Baugrundstücke.

Dieser Grundgedanke ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.10.1981. Hier wurde festgestellt, daß neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, um die bereits erfolgte Abwanderung von Einwohnern aus Hockenheim, bedingt durch den Mangel an Baugrundstücken und somit Wohnraum, gestoppt werden muß. Ebenso weist der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan darauf hin, daß aufgrund der im Umfeld der Stadt Hockenheim vorhandenen bzw. geplanten Straßen- und Eisenbahn-Verkehrsführungen eine städtebauliche Entwicklung nur nach Süden hin möglich ist.

Aufgrund der Argumentation über dringend benötigten Wohnraum und eine nur begrenzt mögliche städtebauliche Ausdehnung, ergibt sich eindeutig der Wille zu einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke im Rahmen der BauNVO.

Daß in dem Bereich der von der Änderung betroffenen Grundstücke eine intensive Bebauung gewünscht war, ergibt sich auch aus der Tatsache, daß 3 Vollgeschosse im Bebauungsplan festgelegt wurden, während die benachbarten Grundstücke, von einer Ausnahme abgesehen, mit 2 Vollgeschossen festgesetzt sind.

Die Erweiterung der Baugrenzen gleicht die überbaubare Fläche der betroffenen Grundstücke den Ausweisungen der überbaubaren Flächen auf den Nachbargrundstücken an. Die im Mischgebiet liegenden Grundstücke entlang der Lußheimer Straße, ebenso die Nachbargrundstücke am Neugärtenring entsprechen mit der Größe der ausgewiesenen, überbaubaren Fläche sowie den vorgegebenen Abständen ihrer Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken hin dem vorgegebenen Willen des Planers über eine intensive Ausnutzung

der Grundstücke... Der Wille einer Schutzzone im rückwärtigen Grundstücksbereich kann daher ausgeschlossen werden.

Um den Übergang der Geschosßbebauung zu den Nachbargrundstücken städtebaulich zu gestalten und die Verdichtung im Rahmen des Baugebietscharakters zu halten, sind die zusätzlichen überbaubaren Flächen, abgestimmt auf die umgebende Bebauung, auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

Der ursprüngliche Planungsgedanke einer intensiven Grundstücksausnutzung im Bereich der von der Umplanung betroffenen Grundstücke, wurde jedoch im Bebauungsplan mit untauglichen Mitteln umgesetzt.

Die Baugrenzen der überbaubaren Flächen wurden zur Ausnutzung der möglichen Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu gering bemessen.

Entgegen der festgelegten zulässigen GFZ von 0,35 waren auf den Grundstücken nur eine GFZ 0,23 bzw. 0,27 innerhalb der Baugrenzen erreichbar. Daraus ergibt sich eine Fehlausnutzung von 35 % bzw. 23 %.

Aus der Sicht der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 14 des Grundgesetzes) muß der durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefe (§ 23 BauNVO) festgesetzte Bebauungsrahmen grundsätzlich mindestens so groß bemessen sein, daß die festgesetzte Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Grundstückes ausgenutzt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen, den Planungsgedanken einer intensiven Grundstücksausnutzung zu realisieren, fügt sich auch in den sozialpolitischen Willen des Gesetzgebers ein. Er entspricht dem im Baugesetzbuch angesprochenen Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dieses Gebot fordert, vorhandene Bebauungsmöglichkeiten in den Innenbereichen und ausgewiesenen Baugebieten der Gemeinden möglichst weitgehend auszunutzen, bevor neues Bauland in den Randgebieten oder in Außenbereichen in Anspruch genommen wird.

Die Erweiterung der Baugrenzen zur Schaffung von mehr Wohnraum entspricht der sozialpolitischen Entwicklung. Nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) soll bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch "dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden".

Die Ausnutzung der Grundstücke in neuen Baubegieten im Rahmen der Baunutzungsverordnung mit entsprechender Neuschaffung von Wohnraum, bringt sozialpolitisch auch den Nutzen, daß bei der Belegung dieses Wohnraumes vorhandener freiwerdender Wohnraum von sozialschwächeren Bevölkerungsgruppen belegt werden kann.

III. Bebauung

Mit Ausnahme der unter I. aufgeführten Grundstücke bezüglich der Baugrenzenerweiterung wird der Bebauungsplan nicht verändert.

Die bisher festgesetzte 3-geschossige Bebauung wird in ihrem Umfang nicht erweitert. Für die zusätzlich zu überbauende Grundstücksfläche ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig. Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse gewährleistet den Übergang zu der auf den Nachbargrundstücken zulässigen Bebauung mit ebenfalls 2 Vollgeschossen.

IV. Verkehr

Die Grundstücke werden wie zuvor von der Herderstraße bzw. dem Neugärtenring erschlossen. Um den ruhenden Verkehr nachbar- und umweltschonend unterzubringen, wird die Erstellung von unterirdischen Sammelgaragen ermöglicht.

V. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Veränderungen der vorhandenen Situation. Zusätzliche Maßnahmen der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

VI. Bodenverkehr

Die Umlegung für das Baugebiet ist abgeschlossen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VII. Kosten

Zusätzliche Kosten für Maßnahmen der Erschließung der betroffenen Grundstücke entstehen nicht.

Hockenheim, den 06. Februar 1991



(Hauck)

Bürgermeisterstellvertreter



(Stulken)

Stadtbaumeister