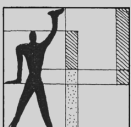
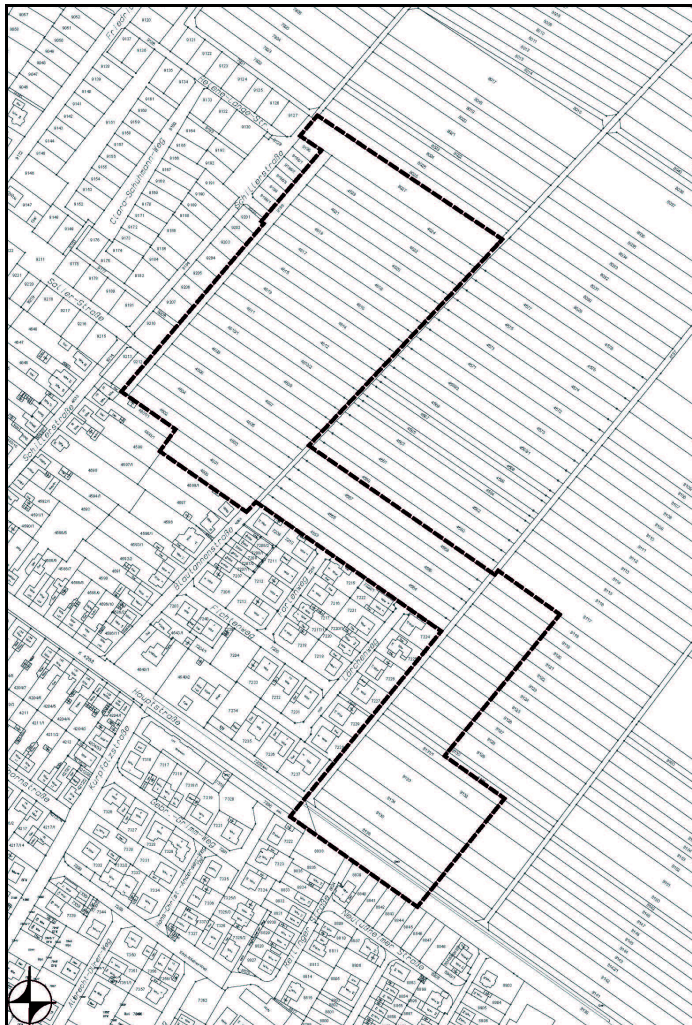


Gemeinde Altlußheim

Bebauungsplan "Hockenheimer Flur II"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
April 2014

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



Gemeinde Altlußheim

Bebauungsplan

“Hockenheimer Flur II”

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der ESB KommunalProjekt AG
im April 2014

Inhalt

Teil A

Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise

Teil B

Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Gestaltungsplan
- B - 7 Grünordnerischer Entwicklungsplan
- B - 8 Verkehrs- und Schallgutachten
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Hockenheimer Flur II"

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA5/6 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (*Gartenbaubetriebe*) und 5 (*Tankstellen*) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die gemäß Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", festgesetzten Flächen wird geregelt:

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergarten, Jugend- und Alteneinrichtung, Heim für besondere Personengruppen, für kulturelle Zwecke wie Fortbildungseinrichtungen, Bücherei, Volkshochschule oder Veranstaltungsräume sowie für kirchliche Zwecke wie Kirchen und Gemeindesaal.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Im **WA5**, **WA6** und in der **Gemeinbedarfsfläche** wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche in der Gemeinbedarfsfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Werden Flächen für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie bauliche Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, versickerungsfähig (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) bzw. mit Gründächern hergestellt, so sind diese Flächen nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des **WA5** und **WA6** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe und Wandhöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im **WA5** beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,0 m, im **WA6** beträgt sie 9,0 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen beträgt im **WA5** 6,5 m und im **WA6** 4,5 m. Ausnahmsweise kann die Wandhöhe im **WA5** und **WA6** zur Gartenseite um 0,5 m überschritten werden, wenn die maximal festgesetzte Gebäudehöhe eingehalten ist.

Innerhalb der "Gemeinbedarfsfläche 1" und "Gemeinbedarfsfläche 2" liegt die maximale Gebäudehöhe Gh_1 max bei 8,00 m. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise innerhalb der "Gemeinbedarfsfläche 2" diese Höhenangabe überschreiten (Gh_2 max = 15 m), sofern sie eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (Wh) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut, das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der firstseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis Oberkante Attika definiert.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Im Planbereich ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) auf maximal 30 cm Abweichung bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße begrenzt. Bezugspunkt ist die Mitte der Grundstücksbegrenzungslinien.

Bei baulichen Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO wird als untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Wandhöhe und der Wandfläche die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der seitlichen Grundstücksbegrenzungslinie.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Bauweise

WA5 / WA6: Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

1.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im **WA5** und **WA6** zur Straßenseite ist ausnahmsweise nur durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 0,5 m vor die Baugrenze vortreten.

1.5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und §14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze und ihre Zufahrten auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen bis zu einer gesamten Grundfläche von 15 m² und einer Wandhöhe bis 3 m sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie

untergeordnete Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze, Gartenhäuser und Pergolen bis zu einer gesamten Grundfläche von 10 m² und einer Wandhöhe bis 3 m können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Anlagen wird auf die Geländeroberkante (GOK) bezogen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA5** und **WA6** sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze und Fußwege mit verkehrsbegleitender Begrünung zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "V" (verkehrsberuhigter Bereich) ist pro angefangene 30 m ein öffentlicher Stellplatz zu errichten. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "V" (verkehrsberuhigter Bereich) sind Grundstückszufahrten, Grün- und Versickerungsflächen und Flächen für Umspannstationen und Energieerzeugung (Blockheizkraftwerk o.ä.) zulässig. Die Flächen sind niveaugleich als Mischverkehrsflächen herzustellen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (öffentliche Parkplätze) sind Parkplätze, Fußwege und Grünflächen zulässig.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "F" (Fußweg) sind Fußwege, Radwege und Grünflächen zulässig.

1.9 Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind in den Vorgartenbereichen (Gebäudefront) Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze, Garagen und Carports unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan bestimmt und werden wie folgt festgesetzt:

Entwässerungsgrün 1 (EWG 1)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün 1" (EWG 1) dienen zur Sammlung / Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallenden, überschüssigen Oberflächenwasser aus der öffentlichen Verkehrsfläche sowie aus den privaten Grundstücken.

Die als "Entwässerungsgrün 1" ausgewiesene Fläche darf nicht überfahren werden.

Landwirtschaftlicher Weg (LW)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" (LW) sind Feldwege zur Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen.

Gestaltungsgrün (GG)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) ist entsprechend der geplanten Nutzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die als "Gestaltungsgrün" ausgewiesene Fläche darf nicht überfahren werden.

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche ist durch Planeinschrieb im Plan bestimmt und wird wie folgt festgesetzt:

Entwässerungsgrün 2 (EWG 2)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün 2" (EWG 2) dient zur Sammlung / Rückhaltung und Versickerung von in der Fläche für Gemeinbedarf anfallenden, überschüssigen Oberflächenwasser.

Die als "Entwässerungsgrün 2" ausgewiesene Fläche darf nicht überfahren werden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Bodenschutz und Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbindung "Entwässerungsgrün" zu leiten und dort zu versickern.

Öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) sind mindestens 20 % der Oberfläche wasserdurchlässig auszuführen (Parkplätze oder Bereiche mit Verkehrsgrün).

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

1.11.2 Öffentliche und private Grünflächen

Entwässerungsgrün (EWG 1 und EWG 2)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" (EWG 1 und EWG 2) sind mit artenreichen Wiesenflächen zu begrünen.

Landwirtschaftlicher Weg (LW)

Die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" ausgewiesene Fläche ist als Grasweg unter der Verwendung von artenreichem Saatgut regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu entwickeln. Der Weg ist, soweit erforderlich, von der Gemeinde extensiv zu pflegen.

Gestaltungsgrün (GG)

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" ist auf einem mindestens 90-prozentigen Flächenanteil zu begrünen. Die vorhandenen 5 Bäume sind dauerhaft zu erhalten und 1 Baum ist zu pflanzen. Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920

“Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen” zu sichern. Pflanzungen sind bei Abgang in gleicher Anzahl zu ersetzen. Alternativ können statt einem Baum 16 m² Strauchpflanzungen erfolgen.

1.11.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Grünflächen sollten eine 25-30%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude ohne Gründach und nicht versickerungsfähig hergestellte befestigte Fläche) ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen.

Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise) bestehen.

1.11.4 Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen

Entlang der Straßen des Geltungsbereichs sind Baumpflanzungen mit standortgerechten Hochstämmen vorzunehmen, wobei mindestens 4 m² große, gegen Überfahren gesicherte Baumquartiere zu verwenden sind. Insgesamt sind mindestens 45 Bäume zu pflanzen.

1.11.5 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und Titanzink sind unzulässig.

1.11.6 Leuchtmittel

Im Außenbereich und in öffentlichen Verkehrsflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf - Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

1.12 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Abschnitt 1.10 festgesetzten Maßnahmen werden als Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zum Ausgleich bzw. Ersatz im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

Auf der südöstlichen Gemarkung von Altlußheim (Flur 0, Flurstück 8370), westlich des Großen Eichelgartensees, ist die Kompensationsmaßnahme "Entwicklung von Grünland" gemäß dem Umweltbericht (Teil B-3, Kap. 11.2 und 12) auf einem 13.200 m² großen Teilbereich des Flurstücks zugeordnet.

1.13 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen sowie Flächen für Beleuchtungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, sowie Beleuchtungseinrichtungen des öffentlichen Raumes sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

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

Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Leitungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung, Dacheindeckung

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist bei den Doppelhäusern eine Einheitlichkeit bzgl. Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material, Farbe und Gliederung der Fassaden und bzgl. Material und Farbe der Nebenanlagen, Garagen und Carports zu gewährleisten.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Im **WA5** und **WA6** sind Satteldächer und zusammengesetzte Satteldächer zulässig. Für Einzelhäuser sind ausnahmsweise auch andere geneigte Dachformen zulässig, Pultdächer jedoch nur, wenn deren Traufe auf der Seite der Erschließungsstraße liegt und eine Dachneigung von 10° bis 20° eingehalten wird. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 8° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Zulässige Gaubenformen sind Schleppgauben mit geraden Wangen sowie Giebel- und Walmgaben. Zwerchgiebel sind nur im **WA6** zulässig.

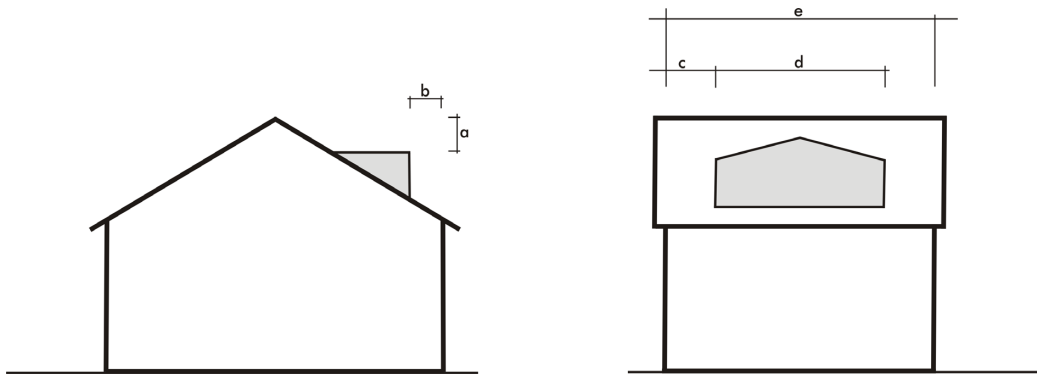


Abb. 1: Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten

Der Abstand zum First (a) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze bei Doppel- und Reihenhäusern (c) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge eines Dachaufbaues (d) darf maximal 3,0 m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Zwerchgiebel sind im **WA6** zulässig und müssen das Mindestmaß b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten. Zwerchgiebel können eine Breite von bis zu 5,0 m erhalten, sofern deren Breite nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

2.1.3 Dächer von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei den Doppelhäusern sind nur Satteldächer (SD) und aus Pultdächern zusammengesetzte Satteldächer (SD₁) zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Dachform und Dachneigung sowie in Firstrichtung einheitlich sein. Die Firstrichtung ist parallel zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Gebäudeform wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze je Grundstück festgesetzt.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Wohneinheiten mit max. 50 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze sind als notwendiger Stellplatz bezogen auf eine Wohneinheit zulässig.

Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Geologische Standortverhältnisse und Grundwasserstände

Für das gesamte Neubaugebiet (Hockenheimer Flur I und Hockenheimer Flur II) wurden im Jahr 2008 im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch das baugeologische Büro Biller & Breu GdbR die Untergrundverhältnisse bezüglich der Durchlässigkeit untersucht. Dazu wurden 8 Baggerschürfe durchgeführt. Die angetroffenen Böden sind in Schichtprofilen zeichnerisch dargestellt und beschrieben. Für Kornverteilungsanalysen wurden gestörte Proben entnommen.

Es wurde dokumentiert, dass die Mutterbodenmächtigkeit im Mittel zwischen 0,30 - 0,40 m schwankt. Unter dem Mutterboden folgen vorwiegend rotbraune bindige Sande, die bis in eine Tiefe von 0,70 - 1,10 m festgestellt wurden. Darunter sind vorwiegend Mittelsande mit wechselnden Anteilen von Fein- und Grobsand vorhanden. Es treten Wechsellagen mit Feinsanden auf. Im Oberen Bereich der nichtbindigen Sande sind Kalkausfällungen eingelagert, die als weiße Bänder im Sand auftreten

Die Kiesanteile sind überwiegend gering. Die Lagerungsdichte der Sande wird als locker angesetzt, da die Schürfgruben ab Tiefen von ca. 2 m einbrechen. Die für eine Versickerung geeigneten Sande (unter den bindigen Sanden) sind als enggestufte Sande (SE nach DIN 18196) einzustufen.

Eine Versickerung ist erst unter den rotbraunen, bindigen Sanden möglich. Anhand der Bandbreite der k-Werte ergibt sich ein Mittelwert von $\sim 7,5 \times 10^{-5}$ m/s.

Der max. Grundwasserstand liegt nach Auswertung amtlicher Pegeldata bei 95,30 - 95,50 m ü NN. Die Schwankungsbreite zwischen Hoch- und Niedrigständen liegt bei ~ 3 m.

Grundwasserschutz

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Gehölzrodungen sind gemäß § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die Baufeldfreiräumung hat ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen.

Pflanzliste

Bei Anlage der Wiesenflächen und der landwirtschaftlichen Wege ist artenreiches Saatgut (mindestens 35 % Kräuteranteil) aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Die Wiesenflächen und Wege sind extensiv zu pflegen.

Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste bestehen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

Es stehen zur Auswahl:

Bäume:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Birke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Silberweide (<i>Salix alba</i>) Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstsorten
Sträucher:	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Gewöhnliches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Fahlweide (*Salix rubens*)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
1. Anlass der Planung	25
2. Räumlicher Geltungsbereich	26
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	26
3.1 Landesentwicklungsplanung	26
3.2 Regionalplanung	26
3.3 Flächennutzungsplanung	27
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	28
4. Bestandsanalyse	28
4.1 Gelände	28
4.2 Katastrophenhochwasser	28
4.3 Erschließungssituation	29
4.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	29
5. Ziele der Planung	30
5.1 Grundzüge der Planung	30
5.2 Nutzungskonzept	31
5.3 Erschließung	32
5.4 Grünordnung	34
5.5 Lärmschutz	36
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	37
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 46
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	46
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	46
6.2 Ziele der Planung	46
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	46
6.4 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzverpflichtung	47

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Aufgrund des prognostizierten Bedarfes an Wohnbauflächen, die im FNP nachgewiesen wurden, sowie der wachsenden Nachfrage an Wohnbauplätzen, hat sich die Gemeinde Altlußheim bereits im Jahr 2008 entschlossen, eine städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Altlußheim durchzuführen. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim (Stand 2001) ist die Wohnbaufläche "Hockenheimer Flur" mit ca. 13,5 ha ausgewiesen. Auf dieser Basis ist im Jahr 2008 ein städtebaulicher Rahmenplan für die Entwicklung der Baufläche entwickelt worden, der eine abschnittsweise Ortsrandenerweiterung dargestellt hat und als Grundlage für den Bebauungsplan "Hockenheimer Flur I" (1. Bauabschnitt) diente. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen östlich der Hockenheimer Straße herzustellen. Dabei wurde der nordöstliche Siedlungsrand neu definiert.

Nach der Realisierung des 1. Bauabschnittes "Hockenheimer Flur I" im Jahr 2010/11 auf einer Gesamtfläche von ca. 8,0 ha, sind keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zum Verkauf verfügbar. Dennoch ist die Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem im Einfamilienhausbau, weiterhin ungebrochen hoch. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" auf einer Gesamtfläche von ca. 6,9 ha soll nun die Ortsrandentwicklung in einem zweiten Entwicklungsschritt fortgeführt werden.

Das Plangebiet war bereits im Flächennutzungsplan (Stand 2001) zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Es gehört damit zu den Flächen, die der Deckung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen. Die Bereiche mit den Nutzungen, die im ursprünglichen FNP nicht als Siedlungsfläche dargestellt waren, sind nun im Rahmen des FNP-Fortschreibungsverfahrens nach Abstimmungen mit den zuständigen Behörden entsprechend der geplanten Nutzungen ausgewiesen. Der Feststellungsbeschluss der FNP-Fortschreibung ist am 19.03.2014 gefasst worden.

Im zweiten Bauabschnitt soll das Erschließungssystem fortgeführt und die direkte Anbindung des Plangebietes an die Hauptstraße (K 4252) geschaffen werden. Dazu wird die im 1. Bauabschnitt hergestellte Salierstraße als Sammelstraße nach Osten weitergeführt, so dass die bereits im Rahmenplan angedachte langfristige Entlastung der Hockenheimer Straße innerhalb des Plangebietes realisiert wird. Zusätzlich zu den Wohnflächen sollen Flächen für den Gemeinbe-

darf im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Durch die Planung soll die Lebensqualität der Gesamtgemeinde aufgewertet und die gemeindliche Infrastruktur verbessert und dauerhaft gesichert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 69.060 m². Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr.: 4553, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4600, 4601, 4602, 4603, 4604, 4605, 4606, 4607, 4608, 4609, 4610/1, 4610/2, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4624, 8027, 9195, 9199, 4585/1 (teilw.), 8118 (teilw.), 8119 (teilw.), 8120 (teilw.), 8121 (teilw.), 8122 (teilw.), 8123 (teilw.), 8124 (teilw.), 8125 (teilw.), 8126 (teilw.), 8127 (teilw.), 8128 (teilw.), 8129 (teilw.), 8130 (teilw.), 8131 (teilw.), 8131/1 (teilw.), 8132 (teilw.), 8133 (teilw.), 8134 (teilw.), 8135 (teilw.), 8136 (teilw.), 8137 (teilw.), 8139 (teilw.), 136/1 (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Altlußheim befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Rhein Neckar.

3.2 Regionalplanung

Im dem seit 1994 rechtsverbindlichen Regionalplan Unterer Neckar ist die Gemeinde Altlußheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im weiteren Verdichtungsraum zum Unterzentrum Hockenheim dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum, sowie in einem als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft dargestellten Bereich. Ebenso ist im Regionalplan vom 1994 eine Grünzäsur im östlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellt. Die Aufstellung eines einheitlichen Regionalplans für die Region Rhein-Neckar, bei dem die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) umgewandelt werden sollen, befindet sich derzeit im Verfahren. Für die Teilfläche im östlichen Bereich des

Bebauungsplans, die von der Darstellung des Regionalplans Unterer Neckar abweicht, wurde nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Die Zielabweichung ist vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 18.03.2014 erteilt worden. Somit sind die regionalplanerischen Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim (Stand 2001) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Der östliche Teil des Planungsgebietes mit der geplanten Verkehrsanbindung an die Hauptstraße, der bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird im Flächennutzungsplan 2020 (Fortschreibung) teils als Wohnbaufläche, teils als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Im Gegenzug wird eine im FNP als Wohnbauland ausgewiesene Fläche am nördlichen Randbereich ("Hockenheimer Flur 19.-22. Gewinn") von ca. 0,48 ha aufgegeben.

Diese geplanten Nutzungsänderungen im FNP sind im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens bereits Grundlage mehrerer Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden gewesen, in denen die Aufnahme einer Baufläche für Dienstleistungen in der Größe von ca. 1,04 ha im FNP zugestimmt worden ist.

Um den vom Gemeinderat gewünschten Anschluss des Baugebietes Hockenheimer Flur an die K4252 (Hauptstraße) zu erreichen, muss die aus dem alten FNP noch zur Verfügung stehende Wohnbaufläche ("Hockenheimer Flur 19.-22. Gewinn") derart neu geformt werden, dass eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung entsteht. Durch die Zurücknahme der ausgewiesenen Flächen im nördlichen Randbereich der Hockenheimer Flur 19.-22. Gewinn kann in dieser Größenordnung Wohnbaufläche an der östlichen Flanke der bestehenden Bebauung des Plangebiets "Blautannen" angefügt werden (ca. 0,82 ha). Die so gebildete Ortsabrundung ermöglicht zusammen mit der Fläche für den Gemeinbedarf den Anschluss an die K 4252.

Der Feststellungsbeschluss der FNP-Fortschreibung mit den oben genannten Änderungen ist am 19.03.2014 gefasst worden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Bereits am 15. März 1994 ist für das Baugebiet "Hockenheimer Flur" ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Das Verfahren wurde nicht weiterverfolgt und erlangte keine Rechtsgültigkeit, so dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" kein Bebauungsplan besteht.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" grenzt der Bebauungsplan "Hockenheimer Flur I" an, rechtskräftig seit dem 19.11.2009, sowie seine 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.06.2011. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Östlich der Blautannenstraße befindet sich der Teilbebauungsplan "Hockenheimer Flur - Blautannenstraße rechts", rechtskräftig seit dem Jahr 1985, welcher ein reines Wohngebiet (WR) ausweist.

Südlich der Hauptstraße befinden sich die Bebauungspläne "Altreet III" vom 23.06.1998, letzte Änderung von 2000, und "4. Änderung Kirchfeldflur" vom 20.06.1996, welche entlang der Hauptstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweisen.

Alle weiteren Siedlungsflächen sind nach dem § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhenlage des Geländes befindet sich auf ca. 102,0 m bis 103,0 m ü. NN.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die sich auf der Webseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft aufzurufen sind (Bearbeitungsstand 17.05.2013), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und für ein Extremhochwasser vorhanden.

4.3 Erschließungssituation

Die Gemeinde Altlußheim ist über die B 39 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B 39 ist Altlußheim an die A 6/A 61 bzw. A 5 angebunden und somit ist die überregionale Erreichbarkeit für die Gemeinde gewährleistet.

Die innerörtliche Hapterschließung erfolgt über die Hauptstraße (K 4252). In nördlicher Richtung ist über die Kirschenstraße die Anbindung an die B 39 gegeben. Die Anbindung nach Süden in Richtung Rheinhausen erfolgt über die Rheinhäuser Straße (K 4151).

Die Anbindung des Baugebietes "Hockenheimer Flur II" erfolgt im Westen über das Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" über die Schillerstraße bzw. über die Salierstraße. Im Süden wird das Baugebiet durch die Blautannenstraße und die Verlängerung der Salierstraße über die Hauptstraße erschlossen.

Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel ist für das Baugebiet durch die gebietsnahen Bushaltestellen "Hauptstraße 111/Altreet" und den Buslinien 717 und 718 in einem Radius von 400 m gewährleistet.

Über die vorhandenen Geh- und Radwege entlang der Hauptstraße bzw. über das Baugebiet "Hockenheimer Flur I" ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Altlußheim. Im Westen schließt das Plangebiet direkt an das Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" bzw. im südlichen Bereich an die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße an.

Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch zwei von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Feldwege geteilt. Einer davon ist die Verlängerung der Blautannenstraße.

4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an das Wohnbaugebiet "Hockenheimer Flur I" an, bei dem vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Südlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohngebiete, welche charakterisiert

sind durch Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen mit großem Gartenanteil. Ein Bereich des Plangebietes grenzt im Süden an die Hauptstraße an, die die Haupterschließung gewährleistet. Im Norden bzw. Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Nordwestlich in ca. 400 m befindet sich die bestehende Rheinfrankenhalle, die für kulturelle und sportliche Veranstaltungszwecke genutzt wird. Nördlich der Veranstaltungshalle liegt die Markus-Realschule.

Weiter südlich in ca. 400 m erstreckt sich der Ortskern von Altlußheim mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen, wie z.B. Schulen und Kindergärten.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" soll das Ziel einer geordneten städtebaulichen Ortsranderweiterung im Nordosten von Altlußheim weiterverfolgt werden. Nachdem der erste Bauabschnitt im Jahr 2010/11 erfolgt ist, werden nun die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung und Sicherung von Wohnbauflächen bzw. für die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf in einem zweiten Bauabschnitt in der Hockenheimer Flur geschaffen werden.

Folgende Planungsgrundsätze sollen berücksichtigt werden:

- ▶ Die Erweiterung des vorhandenen Neubauwohngebiets "Hockenheimer Flur I" und die Fortsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit Wohnstraßen und Wohnhöfen, die einen Quartierscharakter mit kleinen Einheiten und Anliegerverkehr fördern.
- ▶ Die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in direktem Anschluss an die bestehenden Wohngebiete und den Ortskern der Gemeinde.
- ▶ Die geordnete Neuentwicklung einer Gemeinbedarfsfläche an der südöstlichen Grenze des Plangebietes, wodurch der Bedarf an Flächen für Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Nutzung erfüllt wird.
- ▶ Die Vernetzung des neuen Bauabschnittes durch die geplante Erschließungsstruktur mit der vorhandenen Umgebungsbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und somit die Sicherung der Erreichbarkeit des Wohngebietes.

- Die Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene Sammelstraße des ersten Bauabschnittes sowie an die Hauptstraße (K 4252) und somit eine langfristige Entlastung der Hockenheimer Straße, vor allem im Bereich des Kindergartens.
- Die Anlage ausreichender privater und öffentlicher Stellplätze, so dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintreten.
- Die Entwicklung und Neugestaltung der Gebäude und Freiflächen, die insbesondere die Integration in das Landschaftsbild und in die umgebenden Wohnnutzungen erreichen muss. Das städtebauliche Konzept des 1. Bauabschnittes soll in seiner Gestaltung fortgesetzt werden.
- Die Anlegung und Gestaltung von Grünstrukturen zur Naherholung und Förderung der Aufenthaltsqualität der Bewohner.
- Die weitmöglichste Versickerung von Oberflächenwasser in den dafür angelegten Versickerungsflächen und somit die Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes.
- Das Fortführen der im 1. Bauabschnitt bereits umgesetzten Wohnstraßen und Wohnhöfe, die als Mischflächen gebaut werden und die Aufenthaltsqualität fördern.
- Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung nachgekommen werden. Ebenso sollen die Prinzipien der Flächen- und Kostenoptimierung durch die Bebauung und die Erschließung gefolgt werden.

5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen ist eine Konzeption entwickelt worden, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung trägt. Das neu entwickelte Wohngebiet steht im direkten Anschluss an das Wohngebiet "Hockenheimer Flur I" und erstreckt sich in Richtung Osten. Die geplante Wohnbebauung folgt dem Gestaltungskonzept des 1. Bauabschnittes mit den Wohnstraßen und Wohnhöfen. Die Wohngebäude sind sowohl nach Ost-West als auch nach Nord-Süd orientiert, so dass eine Vielfältigkeit an Möglichkeiten zur Grundrissgestaltung gegeben wird.

Innerhalb des Wohngebietes sollen ca. 123 Wohnbaugrundstücke und Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Fläche von ca. 6,9 ha realisiert werden. Entlang

der Verkehrsflächen gruppieren sich Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Gebäudekubatur soll sich der Umgebungsbebauung konfliktfrei einfügen und soll entsprechend den Festsetzungen des 1. Bauabschnittes geregelt werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Fortführung der Sammelstraße in Höhe der Salierstraße. Die Sammelstraße verläuft in östlicher Richtung und mündet schließlich an die Hauptstraße. Somit wird das Ziel des Rahmenplans erfüllt, nämlich die komplette Planung einer Sammelstraße, die durch das Neubaugebiet verläuft, das Wohngebiet direkt an die Hauptstraße anschließt und als Entlastung der Hockenheimer Straße im Teilbereich zwischen Kindergarten und Körnerstraße dient.

Dem Prinzip des ersten Bauabschnittes folgend werden auch hier Wohnstraßen, ein Wohnhof und Querverbindungen geschaffen. Diese Bereiche werden als Mischflächen verkehrsberuhigt geplant und dienen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität der Quartiersbewohner.

Öffentliche Grünflächen mit Anlagen für die Versickerung von Oberflächenwasser sind in zentralen Lagen geplant und sichern den Bewohnern Spiel- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Die Lage der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich am südöstlichen Ende des Wohngebietes und grenzt direkt an die Hauptstraße an. Die Fläche stellt einen städtebaulichen Abschluss der geplanten Wohnbebauung dar und eignet sich - aufgrund des direkten Anschlusses an die Hauptstraße - für soziale, kulturelle sowie kirchliche Nutzungen. Die genaue Art der Einrichtungen sowie das Maß der baulichen Nutzung wird im Kapitel 5.6 (Begründung planungsrechtliche Festsetzungen) ausführlich erläutert.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt grundsätzlich über die Verlängerung der Salierstraße (Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I"), die bis zum Ende der Bestandsbebauung weitergeführt wird. Danach knickt diese im östlichen Bereich des Plangebietes um 90° nach Südwesten ab und schließt direkt an die Hauptstraße (K 4252) an. Eine zweite Anbindung des Plangebietes an die Hauptstraße erfolgt über die Blautannenstraße. Der nördwestliche Bereich des Plangebiets wird direkt über die Anbin-

dung an die Schillerstraße in Höhe des Quartierplatzes im Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zusätzlich über eine Wohnstraße im nordöstlichen Planbereich, die in U-Form entlang der geplanten Grünfläche verläuft und schließlich in einem Wohnhof endet. Ein im Notfall befahrbarer Fußweg (zur Bewirtschaftung der Versickerungsfläche) in Querrichtung über die geplante Grünfläche als Verlängerung der Anbindung zum Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" verbindet zusätzlich die beiden U-Arme miteinander und stellt die Anbindung zum vorhandenen Feldweg an dem östlichen Grenzbereich sicher. Die bestehenden Zuwegungen zu den nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden in der Planung aufrecht erhalten. Außerhalb des Geltungsbereiches dienen sie auch weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes übernehmen - so wie im "Hockenheimer Flur I" - neben ihrer Erschließungsfunktion auch Aufenthaltfunktion. Deswegen werden die Verkehrsflächen des Wohnhofes sowie der Wohnstraße als Mischflächen verkehrsberuhigt und niveaugleich mit einzeln ausgewiesenen Stellplätzen geplant (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug). Auf der Verlängerung der Salierstraße (Sammelstraße) ist ein beidseitiger Gehweg und auf abwechselnden Straßenseiten liegenden Stellplätzen geplant.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden notwendige private Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Zusätzlich werden entlang der Verkehrsflächen ausreichend öffentliche Stellplätze angelegt.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Im gesamten Plangebiet wird das Prinzip des 1. Bauabschnittes "Hockenheimer Flur I" weiterverfolgt. Es wird ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer über die geplanten Erschließungsflächen geplant, so dass die leichte Erreichbarkeit von Seiten der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet wird. Ebenso wird die Anbindung an die vorhandenen Feldwege außerhalb des Plangebietes so weit wie möglich erhalten.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Im Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes ein Ver- und Entsorgungskonzept entwickelt worden. Dieses kann hier im

Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen weiterverfolgt und erweitert werden.

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind wie im "Hockenheimer Flur I" vorhanden. Das bestehende Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist im Süden über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in der Hauptstraße bzw. der Stichstraßen möglich. Im Westen wird das Plangebiet an das Neubaugebiet "Hockenheimer Flur I" direkt angeschlossen.

Das häusliche Abwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dem Prinzip der Oberflächenentwässerung im 1. Bauabschnitt "Hockenheimer Flur I" wird hier gefolgt. Das Oberflächenwasser soll gemäß § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung mit Hilfe von Sickermulden beseitigt werden. Ein Netz öffentlicher Grünflächen, Gräben und Mulden bietet die Möglichkeit der zentralen Versickerung von Oberflächenwasser über eine belebte Bodenzone. Das Niederschlagswasser wird dabei über straßenbegleitende bzw. zwischen den Grundstücken verlaufende Entwässerungsgräben in zentrale Versickerungsmulden auf öffentlichen Grundstücken abgeleitet. Die Mindestgröße der Versickerungsmulden wurde anhand der versiegelten Flächen genau geprüft und dimensioniert, ihre genaue Lage wurde bereits im Rahmen des Gestaltungskonzeptes definiert.

5.4 Grünordnung

Die bestehenden umweltrelevanten Gegebenheiten sowie die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dokumentiert (Teil B-3). Auf der Grundlage der Bestandserhebung und des vorliegenden Planungskonzeptes ist ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden kann.

Die Beeinträchtigungen, die gemäß Naturschutzrecht als Eingriffe bewertet werden, sind in Kapitel 10 im Umweltbericht (Teil B-3) zusammengefasst dargestellt. Dabei zeigt sich folgendes:

- Der Verlust von Einzelbäumen, Feldgehölz, Grünland, eines Streuobstbestands und einer Nutzgartenfläche kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und Gärten mit heimischem

Strauch- und Baumbestand und Wiesenflächen ausgeglichen werden.

Ein Kompensationsbedarf verbleibt somit für die Flächenüberbauung, Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen. Diesbezüglich ist ein direkter Funktionsausgleich durch Entsiegelung nicht möglich.

Als naturschutzfachliche Kompensation ist hierzu eine Maßnahme im Bereich westlich des Großen Eichelgartensees (Flur 0, Flurstück 8370) vorgesehen.

Damit können die verbleibenden Beeinträchtigungen für

- Boden - Aufwertung der Bodenfunktion durch Verzicht auf ackerbauliche Nutzung
- Tiere und Pflanzen - Aufwertung der Biotop-/ Habitatfunktionen
- Verlust Erholungsraum - Aufwertung eines siedlungsnahen Erholungsraumes

ausgeglichen werden.

Die folgende Maßnahme wird der vorliegenden Planung als Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Flächengröße: anteilig 13.200 m² des insgesamt ca. 6,6 ha großen Flurstückes

Heutiger Bestand: Acker (ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche) und Annuelle Ruderalflur (ca. $\frac{1}{4}$ der Fläche) auf überdecktem Niedermoor

Maßnahme: Entwicklung von Grünland (ca. 1/3 Nasswiese und 2/3 Fettwiese mittlerer Standorte).

Aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche innerhalb des Vogelschutzgebietes "Wagbachniederung" erfolgte eine Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde bezüglich des in der Aufstellung befindlichen Managementplanes für das Vogelschutzgebiet. Die Höhere Naturschutzbehörde begrüßt die Maßnahme und würde eine Ausweitung auf das gesamte Flurstück favorisieren (Ökokontomaßnahme).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Kapitel 1.10 und 1.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Mit diesen Maßnahmen wird die Kompensation erreicht.

5.5 Lärmschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrs- und Schallgutachten von der Firma Modus Consult erstellt worden (Teil B-8), in dem geprüft wurde, welche Auswirkungen die künftigen Nutzungen an der Einmündung der neuen Quartierserschließungsstraße (Salierstraße) in der Hauptstraße (K 4252) haben könnten, die als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind.

In diesem Zusammenhang wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen in Verbindung mit dem insgesamt zusätzlichen Verkehrsaufkommen prognostiziert und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit beurteilt. Grundlage für die Prognose bildete das Verkehrskonzept der Gemeinde Altlußheim vom Dezember 2009.

Darauf aufbauend wurde untersucht, wie sich ein auf der Gemeinbedarfsfläche entlang der Hauptstraße gelegener geplanter Parkplatz mit 50 Stellplätzen und die damit verbundene Nutzung schalltechnisch auswirkt.

Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt, dass sich durch die Zufahrt der Salierstraße zum Baugebiet keine Einschränkungen ergeben, so dass der Knotenpunkt ohne zusätzliche Aufweitungen bzw. ohne zusätzliche Fahrstreifen ausreichend leistungsfähig ist und damit keinen Engpass in der Ortsdurchfahrt Altlußheim im Zuge der K 4252 (Hauptstraße) darstellt.

Die schalltechnische Untersuchung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" der Fläche für Gemeinbedarf zugeordneten Parkplatz mit 50 Stellplätzen führt zum Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz im Bereich sowohl der bestehenden als auch der geplanten Wohnbebauung ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt sind.

Aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, die Gemeinbedarfsfläche mit den angestrebten Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf / Höhenlage baulicher Anlagen

► Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Grundzügen der Planung soll im 2. Bauabschnitt "Hockenheimer Flur II" mit der Erweiterung des vorhandenen Neubauwohngebiets fortgesetzt werden. Demnach wird entsprechend den Festsetzungen im 1. Bauabschnitt "Hockenheimer Flur I" und der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen für den westlichen Bereich des Plangebietes "Hockenheimer Flur II" ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zur Sicherung der Wohnnutzung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Als Fortsetzung der im 1. Bauabschnitt bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA4), werden die neuen als **WA5** und **WA6** festgesetzt.

► Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung der Fläche für den **Gemeinbedarf** im südöstlichen Planbereich soll der Bedarf der Gemeinde an Flächen für Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Nutzung erfüllt werden. Aufgrund deren Lage am östlichen Ortsrand mit direktem Anschluss an die Hauptstraße und an das Neubaugebiet eignet sich die Fläche für eine öffentliche Nutzung. Damit eine flexible Nutzung der Fläche je nach zukünftigem Bedarf möglich ist, sind im Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke (wie Kindergarten, Jugend- und Alteneinrichtung, Heim für besondere Personengruppen), für kulturelle Zwecke (wie Fortbildungseinrichtungen, Bücherei, Volkshochschule oder Veranstaltungsräume) sowie für kirchliche Zwecke (wie Kirchen und Gemeindesaal) zulässig. Die geplanten Nutzungen sind mit den vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung gut verträglich, sowohl aus verkehrlicher als auch aus schallschutztechnischer Sicht (siehe auch unter Teil B-8 "Verkehrs- und Schallgutachten"). Zusätzlich bildet die Fläche einen städtebaulich geordneten Abschluss der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung am östlichen Ortsrand.

► Grundflächenzahl

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht. Durch eine einheitliche zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im **WA5**, **WA6** und in der Fläche für den **Gemeinbedarf** werden die Grundstücke nicht zu stark verdichtet und passen sich an die umgebende Siedlungsdichte an. Da die Flächen für Stellplätze, Zufahrten

und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind und alle Flachdächer (Garagen, Nebenanlagen, Carports) zu begrünen sind, darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die versickerungsfähige Herstellung von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Wegen bzw. die Begrünung der Dachflächen von baulichen Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wird dadurch gefördert, dass diese nur zu 50% auf die zulässige GRZ anzurechnen sind. Damit wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht und somit dem Gebot des Bodenschutzes Rechnung getragen.

► Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung von zwei Vollgeschossen im Bereich des geplanten Wohngebietes (**WA5** und **WA6**) soll die Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik von Altlußheim sicher gestellt werden.

► Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind sowohl die maximalen Wandhöhen als auch die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wand- und Gebäudehöhen sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild im Neubaugebiet. Durch die Reduzierung der Wand- und Gebäudehöhe in **WA6** im Vergleich zu **WA5** wird der Übergang sowohl zu der niedrigen vorhandenen Bebauung entlang des Lärchenwegs als auch zur Feldflur gestaltet. Gleichzeitig soll eine ausreichende Bebaubarkeit der kleineren Grundstücke im **WA6** im Vergleich zu den Grundstücken entlang des Lärchenwegs gewährleistet werden. Die festgesetzten Höhen werden vom 1. Bauabschnitt übernommen, so dass ein homogenes Ortsbild sichergestellt wird. Damit der Höhenunterschied zwischen der geplanten Straße und dem ursprünglichen Gelände flexibel gestaltet werden kann, darf die Wandhöhe im **WA5** und **WA6** im Bereich der Gartenseite ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn die maximal festgesetzte Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die Fläche für den **Gemeinbedarf** ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Die maximale Gebäudehöhe Gh1 max liegt bei 8,00 m und gilt innerhalb der beiden Bereiche ("Gemeinbedarfsfläche 1" und "Gemeinbedarfsfläche 2"). Damit die Flexibilität der Nutzungen gewährleistet werden kann, dürfen ausnahmsweise innerhalb der

“Gemeinbedarfsfläche 2“ technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (zum Beispiel Aufzugsbauten, Kirchturm usw.) diese Höhenangabe im vertäglichen und ausreichenden Maß überschreiten.

► Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund der Maßgabe der Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ergeben sich Straßenhöhen von ca. 102,5 m ü NN bis 103,5 m ü NN. Damit liegen die geplanten Straßenhöhen max. 1 m über den Höhen der angrenzenden Wohnstraßen (Lärchenweg bis Blautannenstraße).

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf max. 30 cm Abweichung bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße soll ein weiteres Herausragen aufgrund einer hohen Sockelzone ausgeschlossen werden und ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden.

5.6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

► Bauweise

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im **WA5** und **WA6** ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bauweise betrifft den Großteil des Plangebietes und stellt die Erweiterung der bestehenden städtebaulichen Struktur sicher.

► Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht, wobei die Abstandsflächen einzuhalten bleiben. Durch das Zurücksetzen der Baufenster von den Verkehrsflächen werden begrünte Vorbereiche geschaffen.

Damit eine Flexibilität und Freiheit bei der Fassadengestaltung (z. B. überdachte Eingangsbereiche) und bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen sichergestellt werden kann, sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im **WA5** und **WA6** ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile zulässig.

► Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des geplanten Wohngebiets entgegenzutreten, werden baurechtlich die Innenbereiche und die Vorgärten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gärten) ausgewiesen. Hier sollen Grün-

flächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zur Natur leisten. Im Gegensatz zu den als private und öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen zählen diese Flächen zum Bauland. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll die Lage der benötigten Stellplätze flexibel gewählt werden können, aus diesem Grund sind Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

5.6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer gesamten Grundfläche von 15 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m sowie untergeordnete Nebenanlagen (Mülltonnenplätze, Gartenhäuser, Pergolen) bis zu einer gesamten Grundfläche von 10 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. In diesem Rahmen ist auch die Erstellung von Trennwänden zwischen den unterschiedlichen Grundstücken außerhalb der Baufenster möglich.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im **WA5** und **WA6** den Wert von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude nicht überschreiten. Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist erforderlich, damit zum Einen der Gebietscharakter des Wohngebietes gewahrt und zum Anderen die aufgrund der Wohnungsanzahl erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden können, ohne dass dadurch die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden.

5.6.5 Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen wird das Prinzip des 1. Bauabschnittes verfolgt. Durch die klare Zonierung der Erschließungsstraßen in Sammelstraße (Salierstraße), verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Bertha von Suttner-Straße) und Wohnhof (Hildegart von Bingen-Straße) wird die Charakteristik des Quartiers als Wohnstandort unterstützt. Differenziert ausgebildete Verkehrsräume werden ermöglicht, wobei der Aufenthaltsfunktion im Straßenraum eindeutig der Vorrang eingeräumt wird. Durch die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, Grün- und Versickerungsflächen und Flächen für Energieerzeugung in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (V) wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Zur Dimensionierung der Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Quartier wird festgelegt, dass pro angefangene 30 m Straßenlänge ein öffentlicher Stellplatz zu errichten ist. Diese Festsetzung sichert die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Grundstückszufahrten bzw. den Baumpflanzungen zu beeinträchtigen, da die Lage der Stellplätze im Quartier flexibel gehandhabt werden kann. Um den Zugang zu den Parkplätzen möglich zu machen, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "P" (Parkplatz) Fußwege zulässig. Zur Begrünung der Verkehrsflächen sind Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "P" (Parkplatz) und "F" (Fußweg) zulässig. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "F" (Fußweg) darf durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren werden, um auf die Feldwege zu gelangen.

5.6.6 Flächen für Ein- und Ausfahrten

Durch die Ausweisung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird eine klare Strukturierung der Erschließung der privaten Grundstücke über die Vorgartenbereiche (Gebäudefront) ermöglicht und in Kreuzungsbereichen verhindert. Die Zufahrt zu den Grundstücken soll nur von der "Frontseite" erfolgen und nicht in Bereichen, die aus verkehrlicher Sicht als gefährlich eingestuft sind.

Die Zufahrten zu den Grundstücken in den privaten Vorgartenzonen sind bis zu maximal 4 m Breite zulässig bzw. bis zu maximal 6 m zulässig, wenn 2 Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Damit soll eine vollständige Versiegelung der Vorgartenzonen vermieden und die Planbarkeit von öffentlichen Stellplätzen in den verkehrsberuhigten Bereichen erleichtert werden.

5.6.7 Öffentliche und private Grünflächen

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als "Entwässerungsgrün 1" (EWG 1) wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmuldensysteme sichergestellt. Die private Grünfläche "Entwässerungsgrün 2" (EWG 2) am östlichen Grenzbereich dient zur Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) im südöstlichen Planbereich dient als Abstandstreifen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Hauptstraße und sichert langfristig ein begrüntes Erscheinungsbild der Straße.

Diese Flächen (EWG 1, EWG 2 und GG) sind aufgrund ihrer Nutzung vom Verkehr zu schützen und dürfen aus dem Grund nicht überfahren werden.

Die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" (LW) ausgewiesene Fläche dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und wird deshalb von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar ausgebildet.

5.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Das Freiflächen- und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan wird aus den Vorgaben der Bestandsaufnahme, aus dem städtebaulichen Rahmenplan sowie aus den Ergebnissen des Umweltberichts (Teil B-3) entwickelt. Mit den folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert werden.

▸ Bodenschutz und Versickerung von Oberflächenwasser

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie mindestens 20% der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Um das Ziel einer dezentralen Versickerung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, wird das Oberflächenwasser in die Entwässerungsmulden (EWG 1 und EWG 2) eingeleitet.

► Öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund ihrer Nutzung als Versickerungsmulden sind die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" (EWG 1 und EWG 2) vor Bepflanzungen und übermäßiger Nutzung zu schützen. Die Begrünung dieser Bereiche mit artenreichen Wiesenflächen unterstützt einerseits ihre Funktion als Versickerungsmulden, andererseits wirkt sie positiv zur Verbesserung des Landschaftsbildes innerhalb des neuen Baugebiets.

Damit die bestehenden Verbindungen im Wirtschaftswegenetz erhalten bleiben, ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" (LW) als Grasweg zu entwickeln, in dem artenreiches Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden ist.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) auf einem mindestens 90-prozentigen Flächenanteil zu begrünen. Die Festsetzung der Erhaltung der vorhandenen Bäume bzw. der Anpflanzung von 1 Baum und der Ersetzung der Pflanzungen bei Abgang sichert die dauerhafte Begrünung des Plangebietes an dieser Stelle und dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

► Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen. Damit den Anwohnern eine freie Gestaltungsmöglichkeit gewährleistet werden kann, wird empfohlen, dass die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise) bestehen.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des geplanten Wohngebiets entgegenzutreten, sollen alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgärten bzw. Grünflächen begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Durch einen Anteil von 25-30% der Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzung wird eine Mischung und Artenvielfalt gewährleistet. Innerhalb dieser Flächen sollen Grünflächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen

Beitrag zur Natur leisten. Diese Bereiche dienen der Erholung und der gärtnerischen Nutzung der Anwohner.

► Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebiets mindestens 45 Bäume festgesetzt.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen, aufgrund der festgesetzten Versickerung des Niederschlagswassers

► Leuchtmittel

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil festgesetzt.

5.6.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Planung sind planinterne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind ergänzend externe Kompensationsmaßnahmen/-flächen erforderlich. Die externen Kompensationsflächen sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen und Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht (Teil B-3) entnommen bzw. dort detailliert beschrieben.

5.6.10 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen sowie Flächen für Beleuchtungseinrichtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sowie der Beleuchtungseinrichtungen des öffentlichen Raumes sind Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich und von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Mit diesem meist geringfügigen Eingriff in Privatflächen wird die Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen und insbesondere die Vermeidung von hohem Pflegeaufwand der öffentlichen Hand an Straßenrandbereichen erreicht.

5.6.11 Flächen mit Leitungsrechten

Zur dauerhaften Sicherung der Anbindung des vorhandenen Kanals am Forlenweg mit der geplanten Leitung entlang der Sammelstraße (Salierstraße), wird ein Leitungsrecht, das den Leitungsträgern dient, in der Verlängerung des Forlenweges eingeräumt.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hockenheimer Flur II" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000.

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Ebenso sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachaufbauten am Erscheinungsbild der Gemeinde orientiert und regeln den weithin sichtbaren Ortsrand. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Neubebauung in den Wohnhöfen und entlang der Sammelstraßen sicher stellen.

Gestalterisch soll die Zusammengehörigkeit der Planung zu der umliegenden Bebauung durch die Dachform betont werden. Dies dient auch der gestalterischen Ruhe im Gebiet. Aus diesem Grund sind im **WA5** und **WA6** Satteldächer und zusammengestellte Satteldächer zulässig, Flachdächer sind grundsätzlich

unzulässig. Damit bei der Planung der Einzelhäuser Gestaltungsfreiraum und Flexibilität gewährleistet werden kann, sind ausnahmsweise auch andere geneigte Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch nur bei Einzelhäusern zulässig, wenn deren Traufe auf der Seite der Erschließungsstraße liegt und eine Dachneigung von 10° bis 20° eingehalten wird; dadurch können die geplanten Dächer gestalterisch nicht aufgrund ihrer Höhe auf Straßenseite unnötig dominant werden und gleichzeitig wird ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Zur weiteren Unterstützung eines homogenen Straßenraumbildes wird die Firstrichtung bei den Doppelhäusern parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses in den Bereichen mit den niedrigeren maximalen Wand- und Gebäudehöhen, sind im **WA6** Zwerchgiebel zulässig.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer bei Nebenanlagen, Garagen und Carports festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Nur für den Fall, dass auf dem Dach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Bereich der Anlagen entbunden werden.

6.4 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzverpflichtung

Durch die Festsetzung der Stellplatzpflicht je Wohnung wird sichergestellt, dass die notwendigen privaten Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden und der öffentliche Straßenraum nicht davon betroffen ist. Dabei sind gefangene Stellplätze bezogen auf eine Wohneinheit zulässig, um den Flächenverbrauch insgesamt zu minimieren.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	44.100
Fläche für Gemeinbedarf	6.330
Straßenverkehrsfläche	10.415
öffentl. Verkehrsfläche: Parkplatz "P"	215
öffentl. Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich "V"	1.895
öffentl. Verkehrsfläche: Fußweg "F"	1.040
Öffentliche Grünfläche: Entwässerungsgrün 1 "EWG 1"	3.975
Öffentliche Grünfläche: Gestaltungsgrün "GG"	390
Öffentliche Grünfläche: Landwirtschaftlicher Weg "LW"	195
private Grünfläche: Entwässerungsgrün 2 "EWG 2"	505
Gesamt	69.060

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Gestaltungsplan

Teil B - 7 Grünordnerischer Entwicklungsplan

Teil B - 8 Verkehrs- und Schallgutachten

Teil B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449) m.W.v. 01.01.2014

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

Wassergesetz für Baden-Württemberg

Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) m.W.v. 06.07.2013

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Hockenheimer Flur II"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB	am	24.07.2012
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am	24.07.2012
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	02.08.2012
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	10.08.2012
		bis	14.09.2012
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	02.08.2012
		bis	14.09.2012
2.5	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am	05.02.2013
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	18.06.2013
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am	18.06.2013
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.06.2013
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.07.2013
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	10.07.2013
		bis	12.08.2013
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	12.07.2013
		bis	12.08.2013
4	Satzungsbeschluss nach § 10 i.V.m. § 74 LBO		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, 4 GemO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs 6 LBO	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Hockenheimer Flur II"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Hockenheimer Flur II" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Hockenheimer Flur II" als Satzungen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vgl. § 2 Ziff A - 3) und umfasst die Flurstücke Nr. 4553, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4600, 4601, 4602, 4603, 4604, 4605, 4606, 4607, 4608, 4609, 4610/1, 4610/2, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4624, 8027, 9195, 9199, 4585/1 (teilw.), 8118 (teilw.), 8119 (teilw.), 8120 (teilw.), 8121 (teilw.), 8122 (teilw.) 8123 (teilw.), 8124 (teilw.), 8125 (teilw.), 8126 (teilw.), 8127 (teilw.), 8128 (teilw.), 8129 (teilw.), 8130 (teilw.), 8131 (teilw.), 8131/1 (teilw.), 8132 (teilw.), 8133 (teilw.), 8134 (teilw.), 8135 (teilw.), 8136 (teilw.), 8137 (teilw.), 8139 (teilw.), 136/1 (teilw.). Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Inhalt

Teil A

Bestandteile

A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
A - 4	Hinweise

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

	<u>Anlagen</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Gestaltungsplan
B - 7	Grünordnerischer Entwicklungsplan
B - 8	Verkehrs- und Schallgutachten
B - 9	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Hockenheimer Flur II"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Altlußheim

Altlußheim, den

Hartmut Beck, Bürgermeister