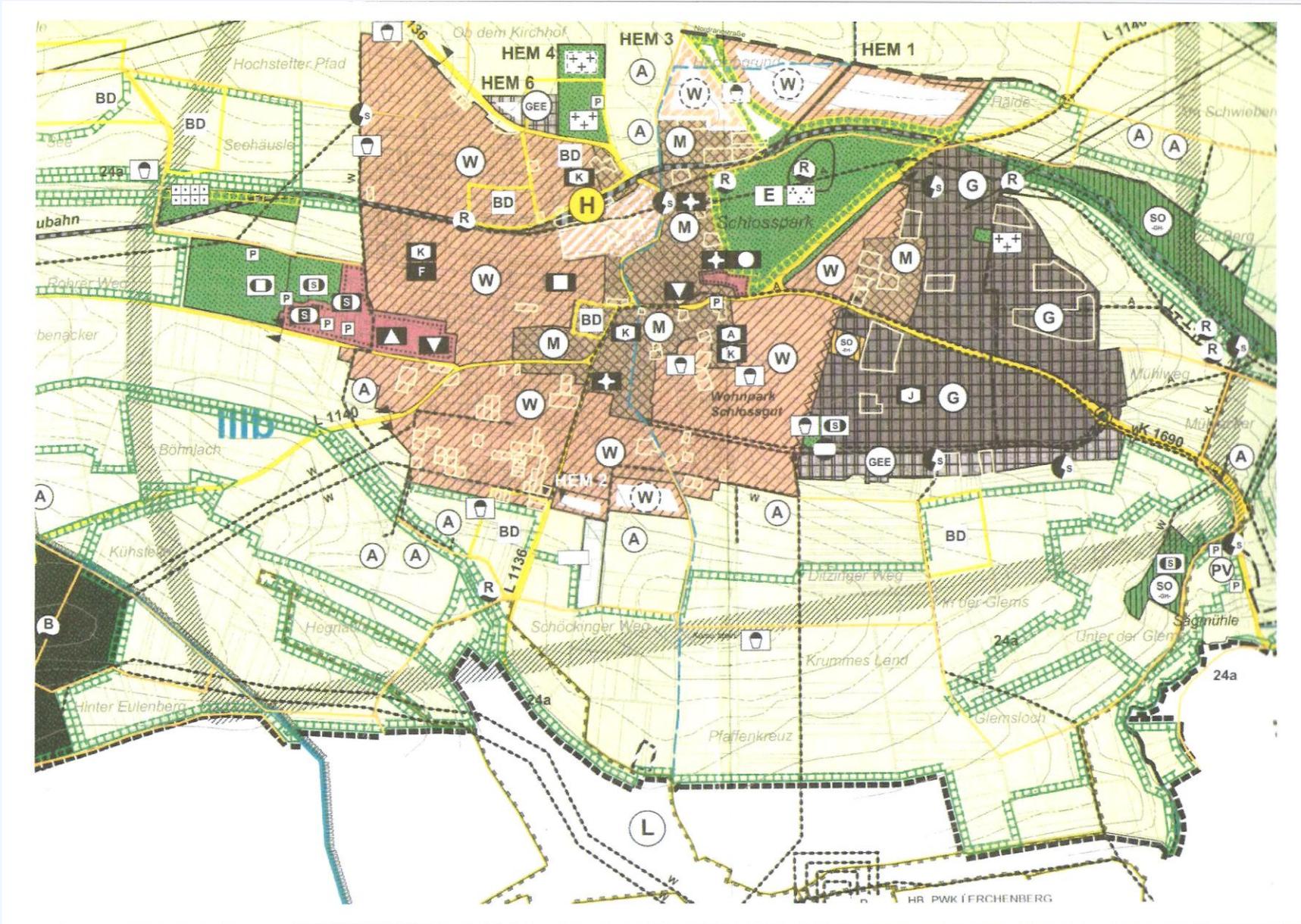


# Gemeinde Hemmingen

## Gemeinderat 25.04.2023



# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Flächennutzungsplan





1. BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss

Erarbeitung des Plankonzepts

~~Frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB~~

~~Frühzeitige Beteiligung der  
Behörden gem. § 4 (1) BauGB~~

Erarbeitung eines förmlichen Planentwurfs

Beschluss über die Auslegung des Entwurfs

Auslegung des Planentwurfs  
gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden  
gem. § 4 (2) BauGB

Beschluss zur Abwägung über Stellungnahmen

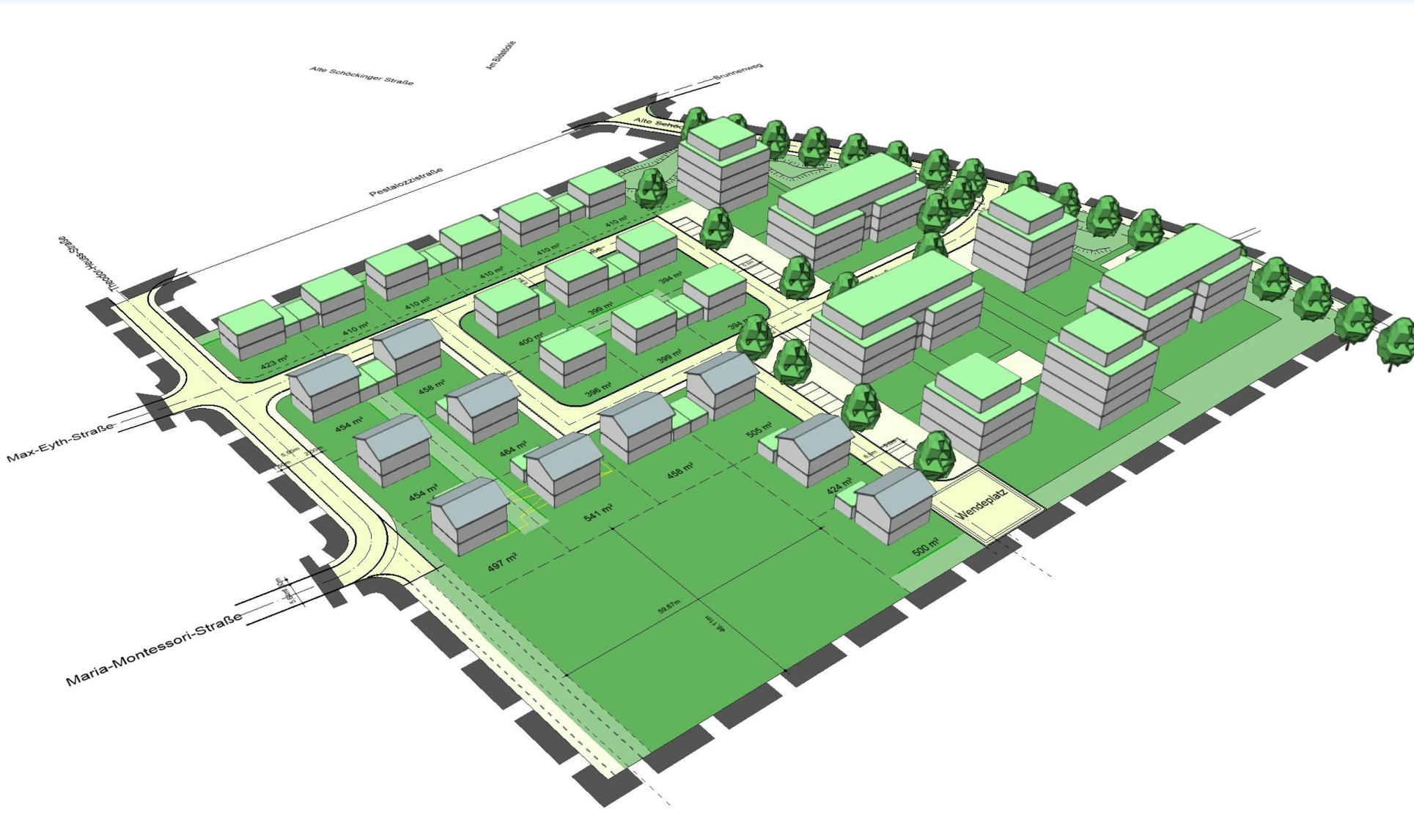
Satzungsbeschluss

Rechtswirksamkeit  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt

# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Städtebaulicher Entwurf



# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Isometrische Darstellung



Geotechnischer Bericht zur Erschließung

→ Erschließung u. Bebauung möglich

Kampfmitteluntersuchung (Luftbildauswertung, Oberflächen-Sondierung)

→ Nachgrabungen notwendig

Starkregenrisiko-management

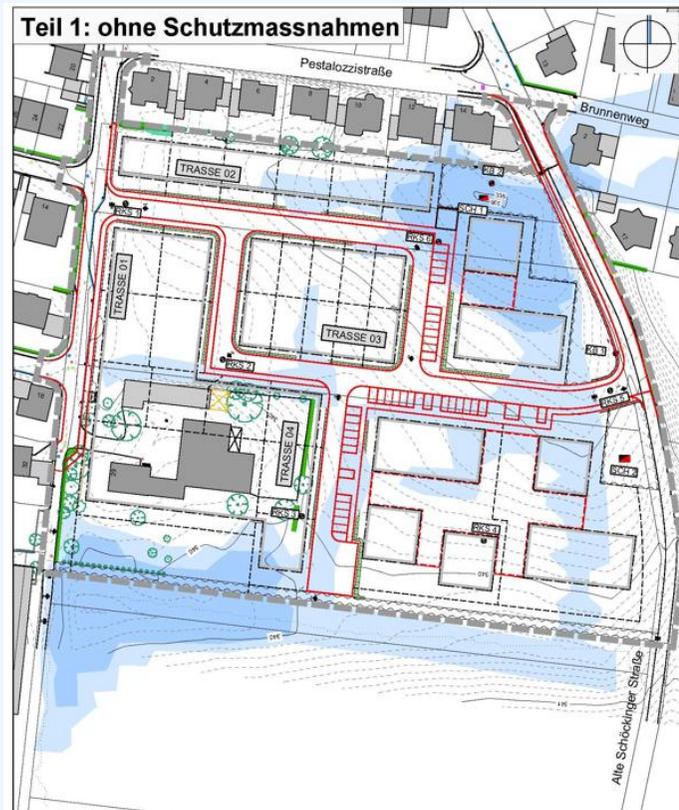
→ Maßnahmen notwendig (Randwall, Mulden)

Artenschutzuntersuchungen (Untersuchungen 2019, Nachuntersuchung Rebhuhn 2022)

→ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

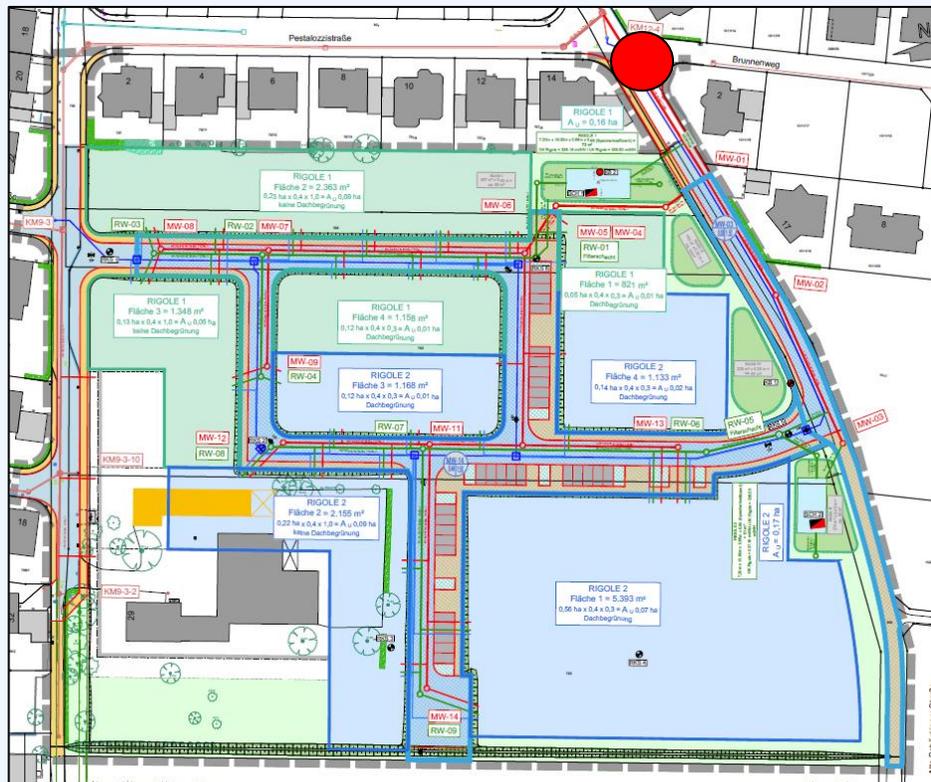
## Maßnahmen / Effekt

- Barriere „Süd“ – Schutz des Baugebietes vor Überflutung aus dem Außengebiet
- Rückhaltemulden – multifunktionale Flächen; Schutz der bestehenden Bebauung unterhalb des Baugebietes
- Nördliche Bebauung – Schutz der Bebauung entlang der Pestalozzi Straße



## Grundsätze

- Modifiziertes Mischsystem – Behandlung des Straßenabflusses auf der Kläranlage
- Versickerung des Dachwassers
- Additive Maßnahmen : Dachbegrünung, Versickerung, *private Zisternen (Empfehlung)*



Anschl. MW



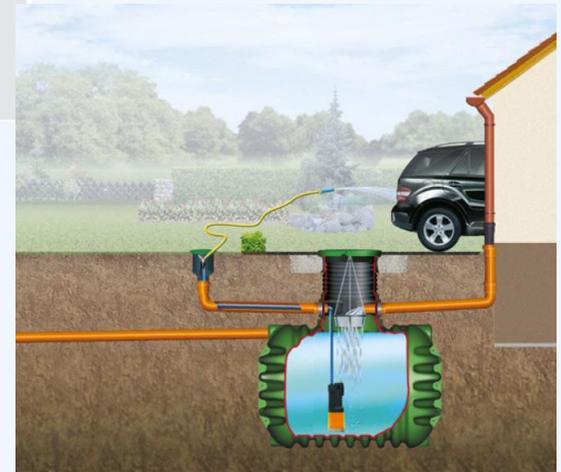
Rigole 1



Rigole 2

## Maßnahmen / Ziele

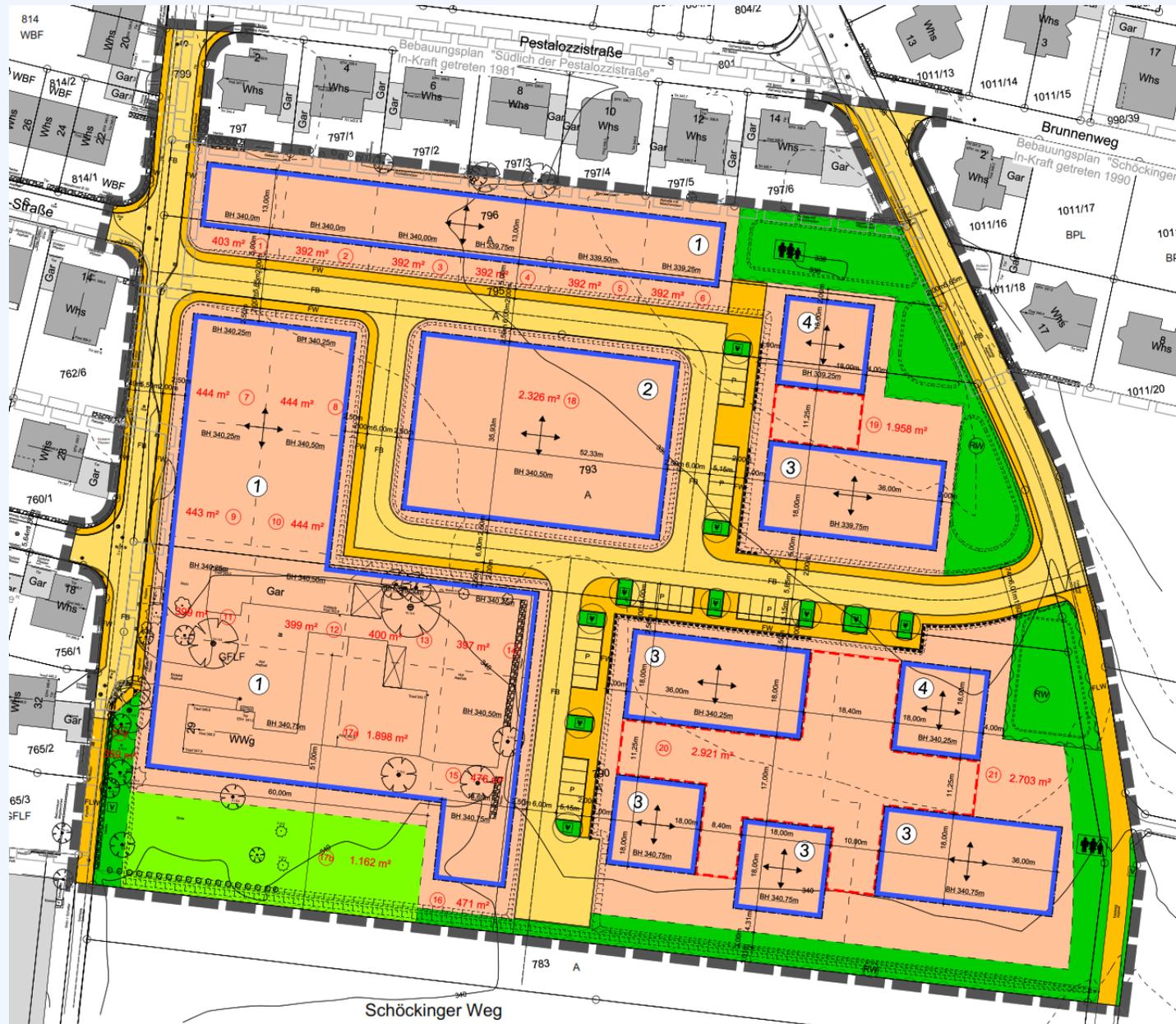
- Versickerung - Grundwasserneubildung
- Dachbegrünung + PV – Verdunsten, Energiegewinnung
- Filtration (Schwermetalle, Mikroplastik) – Grundwasserschutz
- Nutzung - Trinkwasserersparnis



# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan



# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan



①

WA 1	△
GRZ 0,4	2 WE
-	SD DN 20-30°
Wh max. = 6,5 m*	

②

WA 2	a
GRZ 0,6	2 WE
<b>II</b>	FD DN 0-5°
<b>Wh max. = 9,5 m*</b>	

\*Bezugspunkt s. Textteil

③

WA 3	o
GRZ 0,4	-
III	FD DN 0-5°
Wh max. = 12,5 m*	

\*Bezugspunkt s. Textteil

④

WA 4	o
GRZ 0,4	-
IV	FD DN 0-5°
Gh max. = 15,5 m*	

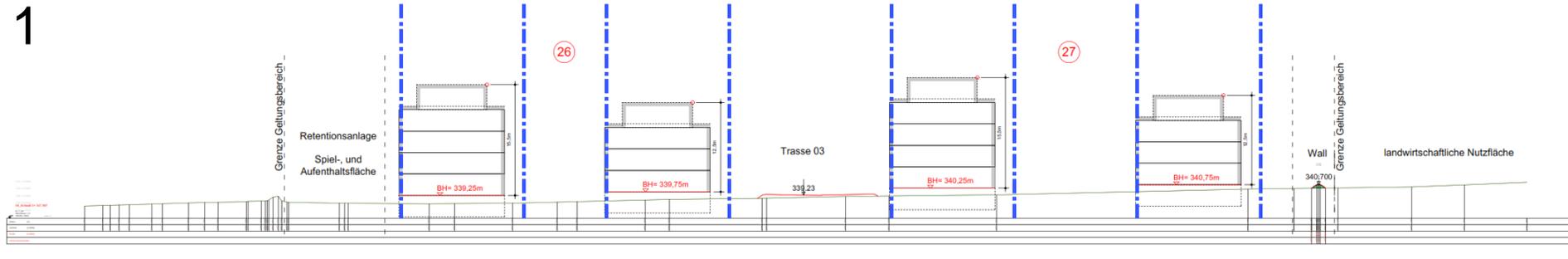
\*Bezugspunkt s. Textteil

# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Schnittübersicht

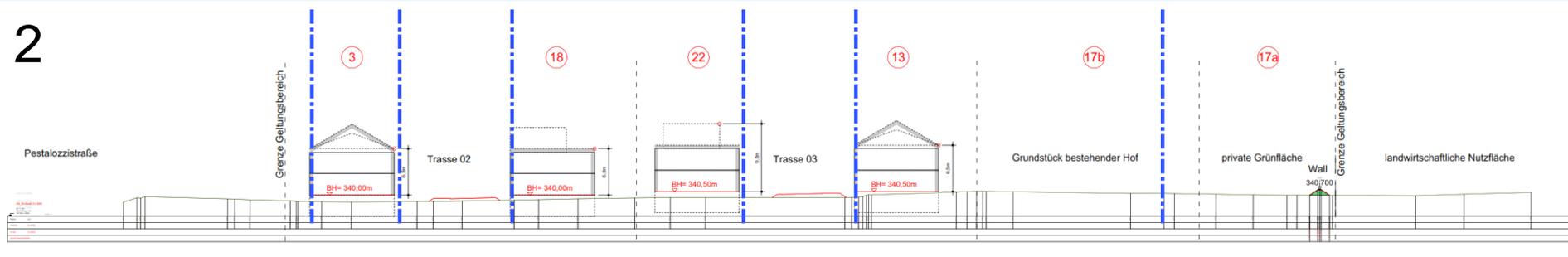


# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan

1



2



## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) Wohngebäude</li><li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li><li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
----	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<p>z.B. 0,4</p>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
<p>z.B. Wh max. = 6,5m</p>	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Wandhöhen geregelt (Wh max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone).</p> <p>Die Wandhöhe ist bei Gebäuden <u>mit geneigten Dachflächen</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Wandhöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt:</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.</p>

# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan



## 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

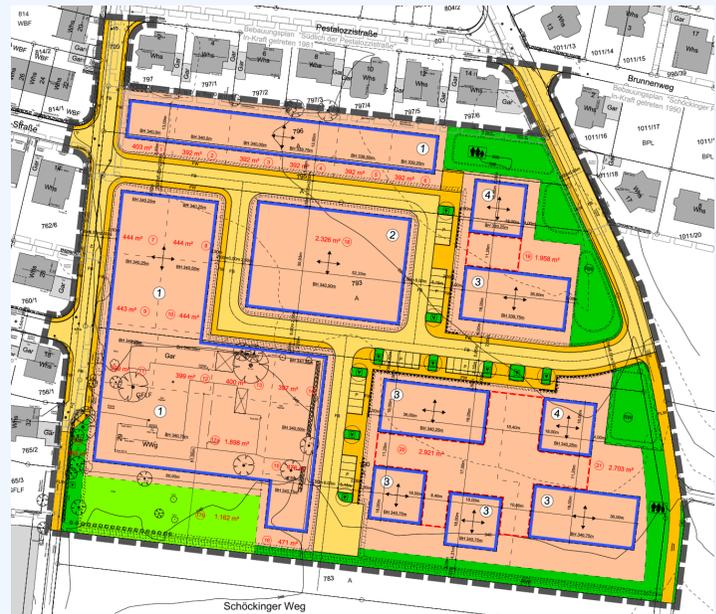
<p><b>O</b></p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>o = offene Bauweise.</p>
<p><b>E</b></p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>E = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 14 m nicht überschreiten.</p>
<p><b>a</b></p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.
	<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>  Im WA 1 und WA 2 gilt: Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m <sup>3</sup> zulässig.  Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.

# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan



## 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im WA 1 und WA 2 gilt: Garagen, und überdachte KFZ - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Nicht überdachte KFZ - Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche, zulässig.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt: Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte KFZ - Stellplätze sind nicht zulässig. Nicht überdachte KFZ - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

# Baugebiet „Schöckinger Weg“ Entwurf Bebauungsplan



## 7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>

## 8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

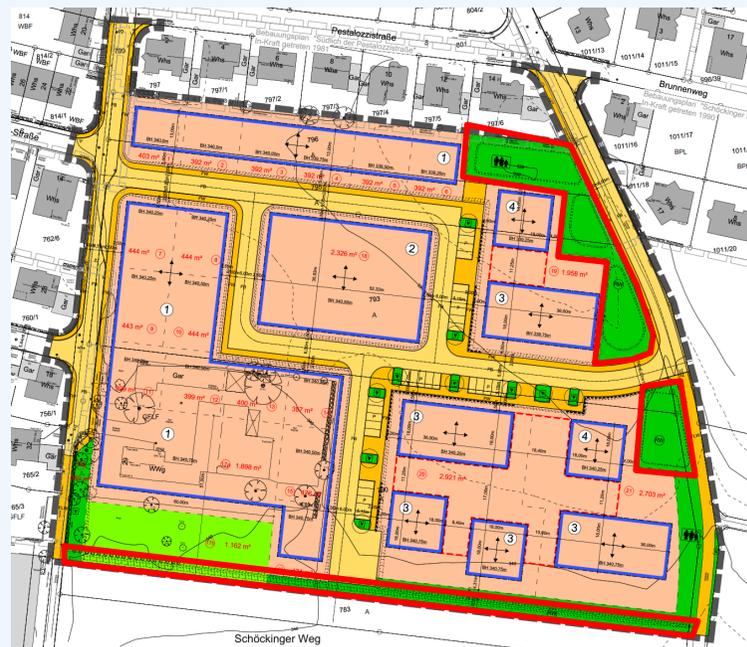


### Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswassers (d.h. Wall zur Abhaltung des Oberflächenwassers vor dem Plangebiet, Retentionsanlage zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet).

Abgrabungen des Walls im Süden des Plangebiets sind nicht zulässig.

*Hinweis: Der Wall entlang des südlichen Gebietsrand dient der Sicherung des Gebiets vor abfließenden Oberflächenwasser der Außengebiete im Fall eines Starkregenereignisses. Dieser wird mit einer Höhe von 340,70 m ü. NN ausgeführt.*



## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	<p>Flachdächer und Dächern mit einer Dachneigung von 0 - 5° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 15 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, Attika usw.), als Dachterrasse genutzt werden oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).</p> <p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

### 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Ohne Plandarstellung</p> <p>Im WA 1, WA 2 gilt: Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.</p>
	<p>Im WA 3 und WA 4 gilt: Je angefangener 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Begrünung Stellplatzflächen</b> Ohne Plandarstellung</p> <p>Nicht überdachte KFZ - Stellplatzflächen sind ab dem fünften Stellplatz durch Baumpflanzungen zu durchgrünen. Je fünf nicht überdachter KFZ - Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei <b>Satteldächern</b> die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern (<b>Dachneigung 0-5°</b>) sind Aufständereien von Anlagen der Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.</p>
	<p><b>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0 – 5°) auszuführen.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten bei Satteldächern sind nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone, d.h. bis Unterkante Decke des Erdgeschosses zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

### 3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Wegeflächen und öffentlicher Grünflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Einfriedigungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen nicht lebenden Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit vorgelagerter Heckenpflanzung zulässig.</p> <p>Geschlossenen wandartige Einfriedigungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

#### 4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.
	Im WA 3 und WA 4 gilt: 2/3 der nach dieser Regelung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

#### 5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen sind bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	--

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schöckinger Weg“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 03.04.2023, werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitnah durchzuführen und die Entwurfsunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

