

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Rhein-Pfalz-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

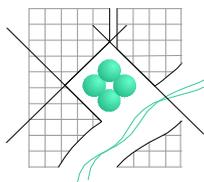
„Im Untergarten“
Änderung I und Erweiterung I

Textliche Festsetzungen
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim:

Ingenieurbüro Engel
Dipl.-Ing. Christian Engel
Raum- und Umweltplanung

Schwerdstr. 8 Tel. (06232) 629590
67346 Speyer Fax (06232) 629592



Email: engel-speyer@t-online.de

Satzung
Stand: 02/2008

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im Rahmen des festgesetzten Nutzungsspektrums „Allgemeines Wohngebiet“ nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Hochdorf-Assenheim im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m. Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhen ist die OK des angrenzenden Erschließungsweges. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

- **Zuordnung des landespflegerischen Ausgleichs**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich der durch die Wohngebietsausweisung und dem erforderlichen Erschließungsweg verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

- **Entwicklung einer Versickerungs- / Verdunstungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**

Im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifen nördlich der Marlach sind Versickerungs- / Verdunstungsmulden mit Überläufen in die Marlach anzulegen. Das auf dem Baugrundstück und auf dem Erschließungsweg anfallende Oberflächenwasser ist in diese Mulden einzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

Die Fläche ist mit einem Landschaftsrasen (blumenreiche Regelsaatgutmischung) einzusäen und durch mindestens einmal jährlich erfolgende Mahd offen zu halten.

- **Pflanzung von Landschaftsgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifen nördlich der Marlach sind punktuell auf etwa 20 % der Fläche Landschaftsgehölze in Abstimmung mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach anzulegen. Die nachfolgend genannten Sträucher sind in einer Dichte von einer Pflanze je 1,5 Quadratmeter und in einer Pflanzqualität 2 x verpflanzt (ohne Ballen, 100-150 cm) zu pflanzen:

Sohle der Mulde, nasser Standort:

Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinera	Grau-Weide

Böschung der Mulde, frischer Standort:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- **Pflanzung von Bäumen, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind zwei großkronige Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., 16 –18) folgender Arten - bevorzugt Eschen - zu pflanzen:

60 % der privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen und von Versiegelung freizuhalten. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze am Rande des auf dem benachbarten Grundstück bestehenden Gehölzbestandes sind heimische Sträucher als Laubgehölze in einem Pflanzabstand von etwa 3 m und etwa 1,5 m Grenzabstand zu pflanzen. Auf der südöstlichen, zur Marlach hin orientierten Grundstückshälfte sind 4 Hochstamm-Obstbäume heimischer Arten zu pflanzen.

Sämtliche vorgeschriebenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Für die Pflanzungen werden Gehölze entsprechend der nachfolgenden Artenliste empfohlen (zur Auswahl geeigneter Sorten kann ergänzend die Gehölzbroschüre der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises herangezogen werden!):

Artenliste:**Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mittelkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstamm-Obstbäume

(möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten, z. B.)

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Lederapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnensorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankelbacher Mostbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge
Kirschsorten:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Hasel

- **Verwendung versickerungsfähiger Materialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Befestigung der Zufahrten, Stellplätzen und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach und Walmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 35°.

2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlängen auf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Die Firstlinien von Gauben dürfen die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen

Die Höhe der seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedungen sowie die straßenseitige Einfriedung vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,20 m - gemessen von OK Erschließungsweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

2.4 Fassaden

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material oder Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen und den Termin mit der Generaldirektion abzustimmen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund muss gemeldet sowie die Fundstelle gesichert werden.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Archäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen und je nach Umfang der Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge erforderlich.
5. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen (wie unter anderem Mutter- / Oberbodenabtrag).

3.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren einzuleiten. Das Entwässerungskonzept soll mit der SGD Süd frühzeitig abgestimmt werden.

Die Ortsbürgermeisterin