

VOM: 10. FEB. 1986

Az.: 63/610-13 Hochdorf-Assenheim

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET IM WEICHLINGSGARTEN"

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, Teilbereich Hochdorf-Assenheim, als "Mischgebiet" und als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugebiet liegt südlich des Ortsteils Assenheim, zwischen der Landesstraße 530 (früher B 38) und der Autobahn A 65. Es wird im Osten von einem Wirtschaftsweg (zwischen Assenheim und Dannstadt) begrenzt, der dort die Autobahn überquert. Die westliche Begrenzung des Gebietes wird durch vorhandene Feldwege bzw. Grundstücksgrenzen gebildet.

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes im Westen entsprechen denen des Flächennutzungsplanes. Die im Gebiet vorgesehene Straßenführung ist jedoch auf eine evtl. spätere Ausweitung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung abgestellt. Ob und zu welchem Zeitpunkt die Erweiterung erforderlich wird, ist heute noch nicht zu übersehen. Sie soll jedoch durch die jetzt akute Planung nicht verhindert werden.

Der Nachweis für die Notwendigkeit zur Erschließung eines Gewerbegebietes wurde bereits im Flächennutzungsverfahren erbracht. Da die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim als Wohngemeinde eingestuft ist, sollen die ausgewiesenen Flächen vorrangig dem innerörtlichen Bedarf, dh. der Verlagerung bereits vorhandener Betriebe aus dem beengten Ortsbereich, dienen.

Die Lage des Gebietes am östlichen Rand der Gemeinde mit direktem Anschluß an die überörtliche Landesstraße 530 und in kurzer Entfernung zur Autobahnauffahrt der A 65 ist sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich evtl. Emissionen günstig. Die Verkehrslage wird sich voraussichtlich wegen des zusätzlich zwischen Hochdorf-Assenheim und Dannstadt-Schauernheim geplanten Autobahnanschlusses noch weiter verbessern.

Eine Erschließung des Gebietes zum jetzigen Zeitpunkt ist zweckmäßig und erforderlich, da bereits konkrete Baulandnachfragen in der Gemeinde vorliegen. Um für die Erschließung und Bebauung des Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Das Gebiet hat eine Größe von rd. 4,2 ha.

Davon entfallen auf die als Mischgebiet nutzbare Fläche rd. 0,75 ha und auf die gewerblich nutzbare Baufläche rd. 2,70 ha. Die übrigen Flächen sind Verkehrs- und Grünanlagen.

1.3 Die im Plan vorgesehene Untergliederung des Gebietes in ein Misch- und ein Gewerbegebiet entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Die Nutzung als "Mischgebiet" im Norden des Planbereiches ergibt sich aus der Nachbarschaft zu der nördlich der Landesstraße vorhandenen Wohnbebauung und gemischten Bebauung. Die weiter vom alten Ortsbereich entfernt liegenden Teilgebiete sind für eine "normale" gewerbliche Nutzung vorgesehen, in denen Gewerbebetriebe aller Art, dh. auch "nicht erheblich emittierende"

Betriebe angesiedelt werden können. Die Entfernung zur Altbebauung nördlich der Landesstraße liegt bei rd. 130 m.

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstgrenze vorgesehen. Einschließlich Sockel- bzw. Rampenhöhen und einschl. Dachkonstruktion ergeben sich daraus Traufhöhen für gewerbliche Gebäude von 10,0 m und für Büro- und Wohngebäude von 8,0 m. Die in Gewerbegebieten üblichen 1-geschossigen Produktions- und Lagerhallen können innerhalb dieser Höhenbegrenzungen untergebracht werden, auch wenn die Hallenhöhe die üblicherweise anzurechnende Geschoßhöhe von 4,0 m überschreitet. Der Bau von 2-geschossigen Gebäuden mit übergroßen Geschoßhöhen wird dagegen ausgeschlossen, um eine bessere Einbindung der Bebauung in den angrenzenden freien Landschaftsraum sicherzustellen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend den zulässigen Maximalwerten gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Reduzierung auf geringere Werte ist an dieser Stelle der Gemeinde nicht erforderlich.

- 1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über ein Straßennetz, das zunächst als Stichstraßen ausgebaut wird, später aber, bei einer Weiterführung dieser Straßen, ein Ringstraßensystem ergibt.

Die Haupterschließungsstraße bindet direkt gegenüber der örtlichen Friedhofstraße an die Landesstraße 530 an. Dieser Einmündungspunkt ist bereits durch Linksabbiegespuren auf der Landesstraße vorgegeben. Er ist mit dem vorhandenen Einmündungspunkt des Wirtschaftsweges nach Dannstadt identisch, so daß sich keine zusätzliche Zufahrt zur Landesstraße ergibt.

Die gewerbliche Erschließungsstraße soll an diesem Einmündungspunkt aber in Zukunft den Vorrang erhalten und der Wirtschaftsweg von der Gewerbestraße abzweigen. Untergeordnet ist auch, wie bisher, der östlich des Wirtschaftsweges vorhandene Feldweg.

- 1.5 Als Sicht- und Immissionsschutz gegen die vorhandene Altbebauung nördlich der Landesstraße wird im Norden des Plangebietes eine 10 m bis 12 m breite Fläche als "Schutzgrün" zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. In diesem Bereich stehen bereits einige Bäume und Gebüschgruppen, deren Schutz- und ökologische Wirkung durch zusätzliche Anpflanzungen verstärkt werden soll. Als Abschirmung und zur Einbindung der Neubebauung in den freien Landschaftsraum werden an den westlichen Gebietsgrenzen ca. 5 m breite Pflanzstreifen auf dem privaten Gelände vorgesehen. Bei einer evtl. späteren Gebietserweiterung dienen sie zur optisch wirksamen Untergliederung des Geländes. Als Schutzgrün dient der 10 m breite öffentliche Grünstreifen parallel zur Autobahn im Süden des Gebietes.

Zur allgemeinen Durchgrünung des Gebietes wird im öffentlichen Straßenraum eine alleeartige Begrünung mit Einzelbäumen zwingend vorgeschrieben. Diese soll das Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung bilden, zu der dann die privaten Pflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken hinzukommen.

- 1.6 Die Beseitigung des Abwassers aus dem Neubaugebiet wird durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde erfolgen. Die Kläranlage für die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim liegt im Bereich der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungsnetzes vorgesehen.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 283.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 480.000,--
zusammen	DM 763.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hochdorf - Assenheim vom 1.8.1980 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil

in Höhe von 10 /100, d.s. rd. DM 76.000,--
=====

Diese Kosten werden in den nächsten Jahren, je nach Erschließungsfortschritt, im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnung

Das Gelände des Plangebietes ist in privater Hand. Um die vorgesehene Planung realisieren zu können, ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich.

Die zur Anlage der geplanten öffentlichen Straßen-und Grünflächen erforderlichen Grundstücksteile werden in das Eigentum der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim übergeführt.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Erschließung des Gebietes soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten ergibt sich, nach Abschluß der Erschließungsarbeiten, aus den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Hochdorf-Assenheim, den 20.9.1985



Winkler

 Ortsbürgermeister