ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze bestehend bzw. geplant (unverbindlich gem. Textziff. 19.1)
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg, Wirtschaftsweg)
- S — Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün
- V — Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün
- Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Einzelstehende Bäume innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. Textziff. 8.1)
- Böschungen entlang öffentl. Verkehrsflächen
- Sichtwinkel
- Reiner Winkel
- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o — Offene Bauweise
- b — Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3.
- GRZ z.B. 0,8 — Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ z.B. 1,6 — Geschoßflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG
LV. mit § 111 Abs. 1 LBauO - 1981.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind allgemein zulässig. Das gilt jedoch nur für 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück. Mit dem Bau des Wohngebäudes darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau eines Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde.

1.3 Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Ziff. 5, 2. Halbsatz BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 und die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen sollen jeweils an der Erschließungsstraße oder entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Bebauungstiefe dieser Gebäude entlang der Straße wird mit max. 20,0 m - gemessen von der straßenseitigen Baugrenze festgesetzt.

2.2 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17 Abs. 3 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorgriffenen Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind zu beachten.

A 3. Besondere Bauweise

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

A 4. Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

im Mischgebiet 900 qm, im Gewerbegebiet 1.200 qm.

A 5. Rampenhöhe, Sockelhöhe, Traufhöhe

5.1 Die Höhe von Ladenrampen bei Betriebsgebäuden und die Sockelhöhe von Büro- und Wohngebäuden wird mit max. 1,30 m, gemessen ab OK Gehweg, bzw. OK befestigte Hoffläche, festgesetzt.

5.2 Die Traufhöhe, gemessen zwischen OK Gehweg bzw. befestigter Hoffläche und Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf unter Einrechnung der Sockel- bzw. Rampenhöhe folgende Maße nicht überschreiten:

bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen 10,0 m
bei Büro- und Wohngebäuden 8,5 m

A 6. Gestaltung

6.1 Die Gehwegbereiche an der Westseite der Planstraße A_1 sowie an der Südseite der Planstraßen A_2 und A_3 werden als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt. Zulässig sind einzelstehende Bäume an den im Plan vermerkten Stellen. Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

6.2 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 1,0 m gemessen ab OK Fahrbahn nicht überschreiten.

6.3 Für die Pflanzung im öffentlichen Bereich und auf den privaten Grundstücken sind die Bäume und Sträucher aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Bäume:	Spitzahorn	Wildbirne	Stieleiche
	Feldahorn	Esche	Winterlinde
	Rainbuche	Deutsche Stieel	Vogelbeere
	Wildapfel		Vogelkirsche
Sträucher:	Berberitze	Weißdorn	Hundsrose
	Kornelkirsche	Pfaffenhütchen	Kratzdistel
	Roter Hartriegel	Heckenkirsche	Brombeere
	Hasel	Feldrose	Roßiger Schneeball

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Gewerblich genutzte Gebäude mit Ausnahme von Büragebäuden.	:	Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach 0 - 15° oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)
Büragebäude	:	wie gewerblich genutzte Gebäude sowie Satteldach 0 - 35°
Wohngebäude	:	Flachdach oder Satteldach 30°-50°
Garagen	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach 0 - 15° oder Dachform und -neigung des Hauptgebäude angepaßt.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Büragebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 3,0 m betragen.

Dachaufbauten bei gewerblichen Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind.

1.3 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung geneigter Dächer mit einer Neigung über 10° sind nur Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu wählen.

B 2. Kniestücke

2.1 Kniestücke sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig. Als Kniestücke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß Rohdecke und OK Fußpfette.

2.2 Bei 1-geschossigen Gebäuden wird die Höhe des Kniestocks nicht begrenzt. Das bei geneigten Dächern lichtseitige im Dachraum liegende Geschoß darf ein Vollgeschoß sein.

B 3. Vorgärten

Die Vorgärten, d.h. die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/3 der Vorgartenfläche betragen.

B 4. Einfriedungen

4.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird mit maximal 1,80 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. OK Gelände, festgesetzt.

4.2 Die Einfriedungen sollen als Metallkonstruktionen errichtet werden. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sind nicht zulässig. Grünpflanzte als Verstärkung von Bepflanzungen sollen zwischen der Pflanzung liegen, d.h. von den Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungen abgerückt werden.

4.3 Einfriedungen innerhalb der Bauverbotszone (40 m - Zone) der Autobahn sind in leichter Bauweise aus Maschendraht mit Holz oder dünnen Rohrpfosten und kleinstabigfesten Fundamenten, die mit Erdgleiche abschließen müssen, auszuführen.

C. HINWEISE

1. Bei den im Plan eingezeichneten Grundstücksteilungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2. Vor der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in der 100 m-Zone parallel zur Autobahn (gemessen ab Fahrbahnrand) ist das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung herzustellen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Hochdorf-Assenheim, den 18.10.1996

Ortsbürgermeister

Hd. ang. Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens gem. § 12 BauGB vom 08.09.2001 mit der Genehmigung durch die Kreisverwaltung.

Hochdorf-Assenheim, den 28.01.02

Ortsbürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 03.04.84 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 19.04.84

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 19.11.84 - 7.12.84

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 26.03.85 zur Stellungnahme gehört.

Beschlußfassung und Beschlußfassung hierzu am 20.06.85

Zustimmung und Auslegungsbeschluß zu dem ausgelegenen Planentwurf am 20.06.85 (8.10.85)

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 17.10.85

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 28.10.85 bis einschließlich Freitag den 29.11.85 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 11.12.85 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am 27.04.86

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BBauG u. § 24 GemO) erfolgte am 11.12.85

Hochdorf-Assenheim, den 29.01.86

Ortsbürgermeister

Genehmigt
unter Auflagen
mit Verfügung vom 10.FEB.1986
Az. 63/610-13
Hochdorf-Assenheim

Ludwigshafen am Rhein
den 10. FEB. 1986

Kreisverwaltung
In Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 GBBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 03.09.86

Hochdorf-Assenheim, den

Ortsbürgermeister

I. Fertigung

HOCHDORF - ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM WEICHLINGSGARTEN"
M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA MANNHEIM
24.1.1985 / 20.8.1985

34