

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 17. Mai 1990

AZ.: 63/610-13 Hochdorf-Assenheim

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Das Gebiet "Südlich der Bahnhofstraße" war in der genehmigten 1. Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde, abweichend davon, für eine Bautiefe südlich der Bahnhofstraße und für einen rd. 50 m breiten Bereich westlich der Haßlocher Straße eine Nutzung als "Wohnbaufläche" vorgesehen. Städtebaulich gestalterische Gründe für diese Planänderung lagen in der Notwendigkeit zur Ausbildung eines klar ablesbaren Ortsrandes im südwestlichen Teil der Gemeinde sowie in der ökologisch und gestalterisch begründeten Forderung nach einer Randbepflanzung zur Einbindung der Bebauung in den angrenzenden freien Landschaftsraum. Städtebaulich-wirtschaftliche Gründe lagen in den schon vorhandenen aber nur einseitig bebauten Straßen (Bahnhofstraße und Haßlocher Straße) und in der unzulänglichen Auslastung der in diesen Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für einige Grundstücke im Plangebiet liegen konkrete Bauwünsche vor. 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 / BauGB beschlossen.

1.2 Das Baugebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Hochdorf, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und westlich der Haßlocher Straße. In Anpassung an die Ausweisungen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung und in Abstimmung auf den akuten Baulandbedarf in der Gemeinde wird südlich der Bahnhofstraße lediglich eine Bautiefe mit rd. 30 m und westlich der Haßlocher Straße ein Streifen von rd. 50 m Tiefe für eine Bebauung vorgesehen.

Die übrigen Flächen dieses Gewanns verbleiben in der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

1.3 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,8 ha. Davon entfallen auf die bereits vorhandenen Bahnhofstraße und Haßlocher Straße sowie auf den geplanten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg rd. 0,4 ha. Die bebaubare Bruttowohnfläche liegt somit bei rd. 1,4 ha.

1.4 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend 1-geschossige Einzelhäuser vor. Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße sind zusätzlich zwei 2-geschossige Reihenhauserzeilen geplant. Diese Art der Bebauung entspricht den voraussichtlichen künftigen Bauwünschen der Eigentümer in diesem Plangebiet. Sie entspricht auch der bereits vorhandenen Nachbarbebauung nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Haßlocher Straße und bewirkt in der vorgesehenen aufgelockerten Form einen guten Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft.

Wegen der stellenweise vorgesehenen relativ großen Grundstücke, die sich aus der vorgegebenen Bauplatztiefe von ca. 30 m ergibt, sollen in Teilen des Gebietes außer den Einzelhäusern jeweils auch Doppelhäuser zugelassen werden. Damit wird eine wirtschaftlichere Erschließung und Bebauung des Gebietes erreicht.

1.5 Die Verkehrserschließung des Gebietes ist durch die bereits vorhandene Bahnhofstraße und die Haßlocher Straße gesichert. Die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße können direkt angefahren werden, für die größere Bebauungstiefe an der Haßlocher Straße werden zwei kurze, nach Westen führende Stichstraßen angeordnet. Der nördl. dieser Wege und ein Wegstutzen, abgehend von der Bahnhofstraße, werden so dimensioniert, daß sie später zu Erschließungsstraßen ausgebaut werden können, falls langfristig auch eine Bebauung der restlichen Gewinnflächen zur Diskussion steht. Zunächst dienen diese Wege lediglich zur Erschließung einiger Grundstücke, bzw. als Zufahrt zu einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg parallel zur Bahnhofstraße.

Die Gehwege an der Südseite der Bahnhofstraße und an der Westseite der Haßlocher Straße sind schon vermessen und versteint, aber noch nicht befestigt. Das soll im Zuge der Gebietserschließung erfolgen.

1.6 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist durch die in den Straßen bereits vorhandenen örtlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen gesichert. Das Leitungsnetz muß lediglich noch in die Stichstraßen hinein verlängert werden.

1.7 Das Gebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine kleinklimatisch wirk-same Baum- und Strauchpflanzung ist bisher nicht vorhanden.

Südlich der Bahnhofstraße und westlich der Haßlocher Straße wurden jedoch in den letzten Jahren Bäume gepflanzt, die durch ihre alleeartige Anordnung eine markante Raumbegrenzung ergeben. Es ist vorgesehen, diese Baumstandorte im Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen festzuschreiben und Standortänderungen nur dann zuzulassen, wenn sich das wegen zwingend notwendiger Einfahrten zu den neu gebildeten Baugrundstücken ergibt.

Im übrigen werden am südlichen bzw. westlichen Rand der Bebauung, jeweils auf den privaten Grundstücken, Geländestreifen für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Damit soll eine Eingrünung des Ortsrandes und eine bessere Einbindung der Bebauung in den angrenzenden freien Landschaftsraum erreicht werden.

Kosten für die Gemeinde

Die Fahrbahnflächen der Bahnhofstraße und der Haßlocher Straße sind bereits vorhanden. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch das Anlegen der südlichen bzw. westlichen Gehwege und den Bau der Stichwege sowie für das Anlegen des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges. Für diese Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Hochdorf-Assenheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

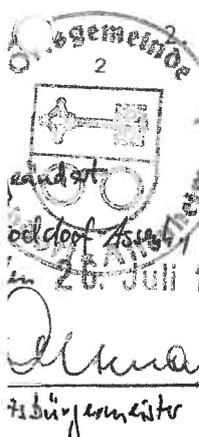
2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 670.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1(2) BBauG	DM 320.000,--
zusammen	DM 890.000,--

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 90.000,--
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach



Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden, entsprechend der Erschließungssatzung, auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung des gesamten Baugebietes erforderlich. Sofern dafür eine Einigung unter den beteiligten Eigentümern nicht erreicht wird, soll die Baureifmachung des Geländes über eine Baulandumlegung erfolgen.

4. Bégin'n der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Planes, bzw. nach Abschluß der Vermessung/Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Hochdorf-Assenheim, den ~~27.9.1988~~ 29.03.1990



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister