

Kurzes Gewannchen östlich des Kreuzpfads am Bach

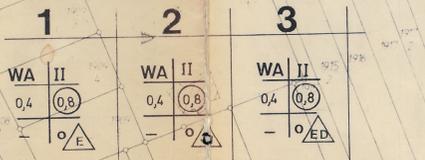


- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - x x x x x Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
 - - - - - - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
 - - - - - - Grundstücksgrenze wegfallend
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie

- Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Firstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude
- Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Aufenthaltsräume (d.s. Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün mit einzelstehenden Bäumen gem. Textziff. 5.1.1
- Einzelstehende Bäume innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. 5.1.2
- Einzelstehende vorhandene Bäume innerhalb einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen gem. Textziff. 5.1.3
- Rechter Winkel
- Sichtwinkel

- WA** Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
- z.B. Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 z.B. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o** Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
- b** Besondere Bauweise (gem. Textziff. A 3)
e Nur Einzelhäuser zulässig
d Nur Doppelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ z.B. 0,8 Geschöflächenzahl
- 1-3** Art und Maß der baulichen Nutzung an den mit Ziff. 1 - 3 bezeichneten Grundstücken
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Pfüllschema der Nutzungsschablone |
|-----------|------------------------|-----------------------------------|
| GRZ | GFZ | |
| | | Bauweise |

NÜTZUNGSSCHABLONE FÜR DIE IM PLAN MIT ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKE



- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - 1986 -
 B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986 -
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Im Dorfgebiet ist bei der Berechnung der Geschöflächen die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- A 2. Überbaubare Grundstücksfläche**
- Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- A 3. Besondere Bauweise**
- b₁ = hier: Haus-Hof-Bauweise = einseitige Grenzbebauung a.d. westlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 b₂ = hier: Einseitige Grenzbebauung a.d. östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 b₃ = hier: Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Neben-Wirtschafts- und Betriebsgebäude a.d. seitlichen und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
- A 4. Garagen, Nebengebäude**
- 4.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 4.2 Nebengebäude und Garagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden.
- A 5. Grünordnung**
- 5.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich
- 5.1.1 Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Dabei ist eine Unterpflanzung mit Büschen in Gruppen von 5 - 10 Stück, jeweils 1 Busch je qm vorzunehmen. Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen jeweils 1 Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen.
- 5.1.2 Der Gehwegbereich an der Nordseite der Straße "Am Dorfgraben" von der Planstraße A1 bis Böhler Straße wird als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 5.1.3 Der Gehwegbereich vor dem Grundstück (Flurst.-Nr. 187) Am Dorfgraben wird als "Fläche zum Erhalten von Bäumen" festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch neue Bäume zu ersetzen.
- 5.2 Artenliste für Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich gem. Ziff. A 5.1 und B 9.
- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Bäume 1. Ordnung: | Spitzahorn
Rotahorn
Kastanie
Platane | Stieleiche
Winterlinde
Feldulme |
| Bäume 2. Ordnung: | Kugelahorn
Hainbuche
Feldahorn
Zierapfel
Zierkirsche
Vogelkirsche | Zierpflaume
Eberesche
Mehlbeere
Eibe
Obstbäume |
| und folgende Sträucher: | Felsenbirne
Hartfriezel
Hasel
Ginster
Goldglöckchen
Reinweide oder Liguster
Fingerstrauch
Seidelbast | Rosen
Zier johannisbeere
Schneespiree
Zwergspiree
Erikastrauch
Eiben
Stechpalme
Goldregen |
- sowie alle anderen Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora, sofern sie den genannten artverwand sind.
- 5.3 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
- 5.4 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,8 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- B 6. Dächer**
- 6.1 Dachform und Dachneigung
- | | | |
|--|--------------------------|-------------------|
| 1-geschossige Wohngebäude | Satteldach oder Walmdach | Jeweils 22° - 50° |
| 2-geschossige Wohngebäude | Satteldach | 30° - 38° |
| Garagen, Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude | Satteldach | 22° - 50° |
- 6.2 Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäuelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.
- 6.3 Bei den einzelnen Hausabschnitten der Doppelhäuser müssen jeweils Giebsausbildung, Dachneigung und Art (Material) der Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden.
- 6.4 Bei den Einzelhäusern mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten, sie dürfen dabei jedoch um nicht mehr als 15° voneinander abweichen. Bei kleinen Dächteilen (max. 1/3 der Gebäuelänge) sind Neigungen bis 60° zulässig.
- 6.5 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° oder mehr zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Einschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Gebäuelänge betragen.
- 6.6 Bei der Eindeckung geneigter Dächer dürfen lediglich Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun verwendet werden.
- B 7. Gebäudehöhe (Traufhöhe)**
- Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen der OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- | | |
|----------------------------------|-------------|
| bei I-geschossigen Wohngebäuden | max. 4,20 m |
| bei II-geschossigen Wohngebäuden | max. 7,00 m |
| bei Wirtschaftsgebäuden | max. 4,00 m |
- B 8. Einfriedigungen**
- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen darf das Maß von 1,2 m, die Höhe der Einfriedigungen an den Erschließungsstraßen vor die vordere Baugrenze, das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf einseitig nicht mehr als 0,25 m betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedigungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie keine Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Freiler) vorgesehen werden.
- 8.3 Bei den Grundstücken nördlich der Planstraße A werden zusätzlich geschlossene Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe zugelassen. Sie sind jedoch mind. bis zur straßenseitigen Baugrenze zurückzusetzen.
- 8.4 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**
- 9.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Dabei muß, unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit und Stellplätze, die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Auf jedem Grundstück ist im Vorgarten mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- 9.2 Die nicht überbaubaren Flächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 9.3 Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gem. Ziff. A 5.2 auszuwählen.
- C. HINWEISE**
10. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern, Garagen und der Grundstücksteilung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
11. Nördlich des Plangebietes liegen entlang der Hauptstraße mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Es ist daher (innerhalb des Neubaugebietes) zeitweilig mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Die Ausfertigung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.10.1985
 Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes erfolgte am 17.10.1985
 Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 11.10.1985 - 22.12.1985
 Die öffentlichen Planungsträger wurden am 20.10.1985
 um Stellungnahme gebeten.
 Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 15.05.1990
 Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 06.05.1990
 Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 02.02.90
 Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 13.08.1990
 bis einschließlich Freitag den 12.09.1990 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
 Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 09.10.1990 Beschluß gefaßt wurde.
 Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 29.11.1990
 Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 09.10.90
 Hochdorf-Assenheim, den 19.12.90

Anzeigevermerk:
 Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
 Gemäß Verfügung vom
 07. Feb. 1991, Az.: 63/610-13
 Hochdorf-Assenheim
 bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 07. Feb. 1991
 Kreisverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
 Hochdorf-Assenheim, den 25.02.91
 Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Verwaltungsverfahrens gemäß § 12 BauGB am 28.02.1991
 Hochdorf-Assenheim, den 06.03.91

HOCHDORF - ASSENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN BÖHLERSTR. u. ALFONS-LEGNERS STRASSE“
 M. 1 : 1000
 BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
 25. 5. 1988 / 7. 2. 1990 / 16. 5. 1990