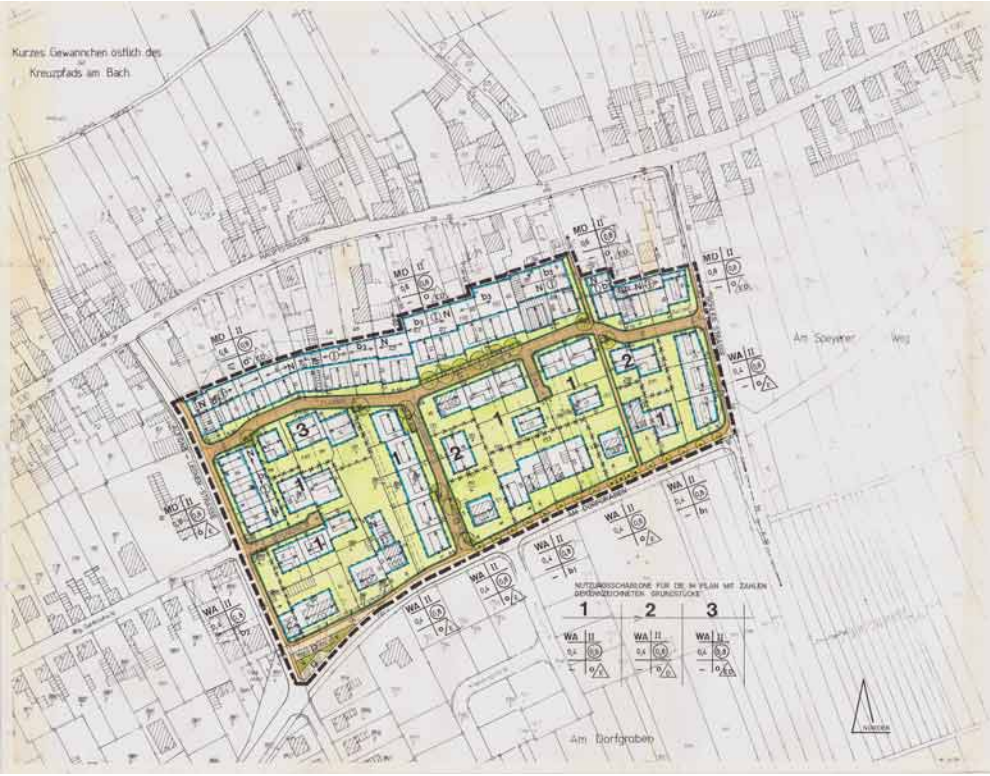

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 i. BauGB i. d. F. vom 1. Juni 1976)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 111 Abs. 1 u. 2 LBauO i. d. F. vom 1. Juni 1974)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete sind § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Vorgriff ist bei der Berechnung der Grundfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Kniestockfläche) der zu ihnen gehörenden Treppenräume und entsprechend ihre Umfassungswände zusammen- wurde nicht mitgerechnet.

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,00 m durch Erker und Balkonvorbau überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Windfänge, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorgenannten Bauteile darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 3. Besondere Bauweise

B_1 = Max. Haus-Tief-Baubreite = zweiseitige Grenzbebauung o.ä. zweiseitiger Grenzabstand ist zulässig.

B_2 = Max. Einzelhaus-Tiefenbebauung o. o. Zweiseitiger Grenzabstandsgrenze zulässig.

B_3 = Max. Auf dem nördlichen Grundstücksbereich Nebenräume und Garagen/Carports o. ä. zulässig und der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

A 4. Garagen, Nebengebäude

4.1 Garagen sind mind. 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Nebengebäude und Garagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

A 5. Sonderbau

5.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

5.1.1 Die öffentlichen Verkehrsgrundflächen sind mit einer Mindest-Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Dabei ist eine Unterpflanzung mit Bäumen in Gruppen von 5 - 10 Stück, pro/ab 5 Stück je gruppenweise Zuordnung und an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu wählen. (Raum-Kraft, 5 Anlagig zu pflanzen.

5.1.2 Die Gehwegbereich an der Nordseite der Straße "Am Dorfgraben" und der Planstraße A/1 im östlichen Straße sind als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen" festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einheimische Bäume zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenrichtung verschoben werden.

5.1.3 Der Lärmschutzwall vor dem Grundstück (Flurst.-Nr. 181 Am Dorfgraben) wird als "Fläche zum Erhalten von Bäumen" festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. bei notwendigen Abgängen durch neue Bäume zu ersetzen.

5.2 Artenliste für Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich gem. DIN - A 1.1 und B 3. -

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Stieleiche
Bergahorn	Winterlinde
Esche	Feldahorn
Platane	

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Obstsorte
Feldahorn	Mehlbeere
Eberesche	Elbe
Vogelkirsche	Obstbäume

und folgende Sträucher

Pfaffenhütchen	Rosen
Hartriegel	Ziersträucherarten
Haselnuß	Johannisbeere
Cornus	Zwergobst
Liebliegsstrauch	Erikastrauch
Rosmarin oder Ligustar	Elbe
Fingerstrauch	Heckpflanze
Seidelbast	Gehölzgut

sowie alle anderen Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Ziersträucher, soweit sie den gestellten Anforderungen entsprechen.

5.3 Alle Bäume und Sträucher sind in der Qualität nach den Bestimmungen der DGB (Deutsche Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.

5.4 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Eingeschossige Wohngebäude	- talseitig oder Kniestock	25° - 50°
Eingeschossige Wohngebäude	- talseitig	40° - 50°
Garagen, Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude	- talseitig	25° - 50°

1.2 Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/3 der Gebäudetiefe betragen. Die Neigung der abgewalmten Dächer muß bei der vorgeschriebenen Dachneigung übereinstimmen.

1.3 Bei den versetzten Pultdächern der Doppelhäuser müssen gleiche Dachneigung, Dacheindeckung und Art (Material) der Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

1.4 Bei den Pultdächern mit talseitig und bergseitig gegeneinander versetzten Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen ist zulässig. Die Neigungen dürfen nicht mehr als 10 Grad bei max. Anhebung, die dürfen aber jedoch nur nicht über die Firstrichtung hinausgehen. Bei tiefen Dachseiten (max. 1/3 der Gebäudetiefe) sind Neigungen bis 60° zulässig.

1.5 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° oder mehr zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

1.6 Bei der Errichtung geneigter Dächer dürfen Dachgauben in einer Flucht aufgebaut die durchlaufend nicht werden.

B 2. Gebäudehöhe (Traufhöhe)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gelände und Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und der OK Dachhaut, darf wie folgt betragen:

bei I - geschossiger Bebauung - max. 4,50 m
bei II - geschossiger Bebauung - max. 7,50 m
bei - Garagen/Nebengebäude - max. 4,00 m

B 3. Einfriedungen

3.1 Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Sichtdreiecke mit einer Einfriedung zu versehen. Dabei ist eine Unterschreitung der Höhe von 0,5 m, die Höhe der Einfriedungen ist von der Gehsteigkante zu messen. Bezugspunkt, der Wall von 0,50 m, gemäß genannt, ab Oberkante nicht überschritten. Die Sockelhöhe darf jedoch nicht mehr als 0,20 m betragen.

3.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Stacheldraht sowie in Verbindung mit einer lebenden Begrünung nicht gestattet. Abweichungen hiervon können genehmigt werden, wenn keine Einfriedungen aus Stacheldraht oder Netze sowie Zäune die den Sicht- und Pflanzschutz ergänzen werden.

3.3 Bei den Grundstücken ist die Planstraße A zweiseitig durchgehende Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zugelassen, die sind jedoch nicht für die verkehrsmäßigen Baugrenze herstellbaren.

3.4 Die Gestaltung dieser Straßenseite wird empfohlen werden.

B 4. Anzahlen und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

4.1 Die unbebauten, nicht befestigten Flächen, nicht als Grundstückszufahrten und als normale Baugänge, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als gewerbemäßige Fläche genutzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Dabei muß, wenn Befestigungen und Einfahrten und Stellplätzen, die Grünfläche mind. 1/3 der Vorgartentiefe betragen. Auf jedem Grundstück ist ein Vorgarten (und Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

4.2 Die nicht überbaubaren Flächen sie wahlweise aus einheimischen Sträuchern privaten Grundstücken sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

4.3 Die Pflanzen sind entsprechend aus der Artenliste (ges. DIN - A 1.1 auszuwählen.

H I N W E I S E

Bei den im Plan eingetragenen Bestehenden Gebäuden sind bei Grundstücksteilung Bebauungsplan ist eine Grenze unzulässige Teilung.

Gebäude mit Flachdächer dürfen verlegt, die Gegenstände nahezu waagerechten Dächer, d. h. jeder Neubau des Hauptgebäudes vorwiegend mit 1,0 m - und Garagenbauten zu rechnen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.10.1975 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 13.10.1975.
Die Bürgerbeteiligung erfolgte gem. § 2a BauGB vom 14.10.1975 – 14.11.1975.
Die öffentliche Planauslegung wurden am 30.10.1975 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Stellungnahmen gebeten.
Anregungen und Bedenken wurden am 15.05.1976 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß am Gemeinderat am 08.05.1980
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 30.08.80
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 01.09.1980 bis einschließlich Freitag, den 30.09.1980 öffentlich aus.
Während der Auslegung wurden 1 Bedenken und Anregungen von, über die in der Sitzung am 03.11.1981 Beschluß gefaßt wurde.
Die Beschlußfassung der Einwender erfolgte am 23.11.1981
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB i. d. F. 1. Juni 1976) erfolgte am 03.12.80
Hochdorf-Assenheim, den 14.12.81

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Genehmigung/Verfügung vom
02. Feb. 1982 Az.: 03/610-13
Regierungs-Präsident
Bekanntmachung Hochdorf-Assenheim

Fertigung

Ludwigshafen, den 02. Feb. 1982
Kreisverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Hochdorf-Assenheim, den 12.02.82

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist Rechtskraft gemäß § 12 BauGB am 22.02.1982 eingetreten.
Hochdorf-Assenheim den 9.3.82

HOCHDORF – ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN KIRCHSTR. + ALSHAUSENER STRASSE"
M 1:1000

BEARBEITET: ZÜRICH 70, MÜHLEGASSE 30 TEL. 0521/77 5 70 MANNHEIM
M 5, 10 TEL. 0621/76 5 70