

**B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIENGARTEN"
ORTSGEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Hochdorf-Assenheim beabsichtigt, ihren verstärkten Bedarf an Wohngebäuden durch die Schaffung von entsprechenden Baumöglichkeiten zu decken.

Durch diesen Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung, qualitative Bebauung und städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebietes "Im Biengarten" geschaffen.

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und ist damit gemäß §8(2) BauGB aus diesem entwickelt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab dem Ortsgemeinderatsbeschuß vom 06.09.93 nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.93 terminlich abgekürzt und weitergeführt.

2. Planinhalt und Abwägung

Das Baugebiet, das im nord-östlichen Teil von Assenheim liegt, wird durch die Schauernheimer Straße und die Langstraße begrenzt und stellt den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem Außenbereich dar.

Das fast ebene Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist ca. 10.400 m² groß. In ländlich geprägter Bauweise sollen hier Doppelhäuser, freistehende Häuser, Reihenhäuser oder Hausgruppen entstehen. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen I+D und II-geschossig.

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über die Langstraße erschlossen. Zusätzlich besteht eine Anschlußmöglichkeit über den Schauernheimer Weg. Intern erfolgt die Erschließung über Wohnwege und Wohnhöfe, um die sich die Häuser gruppieren. Es wird angestrebt, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit den Zeichen 325/326 StVO auszubilden.

Nach Osten wird das Gebiet über einen Fußweg an eine geplante Grünanlage angeschlossen.

2.2 Bebauung

Durch unterschiedliche Bauformen sollen auch unterschiedliche Nutzer angesprochen werden. Die im direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Ort geplante Bebauung ist II-geschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m. Der östliche Teil ist I-geschossig mit ausgebautem Dach, um den Übergang zur freien Landschaft besser zu gewährleisten.

Um hier auch einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten, ist die Mehrzahl der Häuser als Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Eine Hauptseite des Gebäudes soll mit den wichtigsten Aufenthaltsräumen und der damit verbundenen Möglichkeit der passiven Sonnenenergienutzung in Südost- bis Südwest-Richtung liegen.

Bei der Berechnung der GFZ in WA 2 sind gemäß BauNVO § 20 Abs. 3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach- und Kellerräumen)

- im Hinblick auf die nur geringfügigen Unterschiede von Traufhöhe und GFZ in WA 1 und WA 2,
- und zur Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung ganz mitzurechnen.

2.3 Landschaftsentwicklung / Landschaftspflege

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan wird der Umfang des durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft abgeschätzt und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes entwickelt.

Die im Baugebiet vorgesehenen Grünflächen sind überwiegend grundstücksbezogen. Als Sichtschutz dienen die im Süden und Westen angeordneten 3 m breiten Grünstreifen. Der nördliche und östliche Grünstreifen soll den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Im östlichen Grünstreifen verlaufen gleichzeitig eine Hauptabwasserleitung sowie zwei Beregnungsleitungen.

Im Rahmen der Umsetzung der Pflanzgebote ist darauf zu achten, daß die Leitungen durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht beeinträchtigt wird. Als weitere Maßnahme werden Festsetzungen über die Befestigung der Verkehrsflächen und der Grundstücksfreiflächen getroffen. Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind Beläge mit Betonunterbau unzulässig, wobei Freisitze und Terrassen, die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, unberücksichtigt bleiben.

Für den Geh- und Radweg im öffentlichen Grünbereich sind nur wasserdurchlässige Decken zulässig.

Die Festsetzungen zu Anpflanzung von Einzelbäumen haben die Aufgabe, die Verkehrsfläche zu gliedern und den Wohnwert des Gebietes zu erhöhen.

Dem im landespflegerischen Planungsbeitrag zusätzlich zu den dargestellten Maßnahmen ermittelten Ersatzflächenbedarf wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auf Grundlage von § 8a BNatSchG nicht Rechnung getragen.

Zum Ausgleich wird als zusätzliche landespflegerische Festsetzung aufgenommen, daß die nicht durch Zugewegungen, Terrassen und Stellplätze befestigten und nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als begrünzte Freiflächen anzulegen sind. Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum 2ter Ordnung zu pflanzen.

Eine weitere Verstärkung landespflegerischer Festsetzungen bzw. die Schaffung weiterer Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Den Belangen des Wohnungsbaues wird angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Vorrang eingeräumt.

3. Gestaltung der Gebäude

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendigen Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zur Gestaltung der Gebäude sind in Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgeführt.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind erforderlich.

September 1993