



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- - - - - - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- - - - - Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg bzw. Radweg)
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 4.4
- Einzelstehende zu pflanzende Bäume innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. A 4.2
- Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. Textziff. A 5.
- Sichtwinkel

- GE 1,2** Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1.1 u. A 1.2
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- b** Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3.
- GRZ** z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- GFZ** z.B. 1,2 Geschosflächenzahl

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB u. BauNVO
- A 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1** Im Gewerbegebiet GE 1 sind die in der Anlage C 12 angeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Klasse VII, aus Abstandsmaßstab des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992, sowie solche mit geringerem Emissionsgrad zulässig. Die in der Abstandsliste, Klasse VII, gesondert bezeichneten Betriebe (Kreis um die Nr.3) sind jedoch nur ausnahmsweise und nur dann zugelassen, wenn sie nachweisen, daß von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung ausgehen.
- 1.2** Im Gewerbegebiet GE 2 sind die in der Anlage C 12 angeführten ausgewählten Betriebe und Anlagen der Abstandsliste Klasse VII, aus Abstandsmaßstab des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992, sowie solche mit geringerem Emissionsgrad zulässig.
- 1.3** Im gesamten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind Speditionen, Tankanlagen-Reinigungsbetriebe u.ä.
- 1.4** Betriebe und Anlagen, die gem. Ziff. 1.1 bis 1.3 nicht als allgemein zulässig erklärt werden, sind gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird - z.B. durch den Einsatz technischer Präventivmaßnahmen, die Beschränkung der Betriebszeiten und/oder durch Immissionsprognosen - einer amtlich anerkannten Sachverständigenstelle - daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzgesetzes in der schutzbedürftigen Wohnbebauung nördlich der L 530 vermieden werden.

- 1.5** Im gesamten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs.3 Ziff.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- 1.6** Wohnungen sind gem. § 8 Abs.3 Ziff.1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Wohnungszahl wird auf 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen auf jedem Gewerbegrundstück beschränkt. Mit dem Bau des Wohngebäudes darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung für den Bau eines Gewerbegebäudes vorliegt und mit diesem begonnen wurde. Der Standort der Wohngebäude, die Lage der Aufenthaltsräume und die Schallschutzmaßnahmen sind so zu wählen, daß keine Betriebseinschränkungen für andere Betriebe und Anlagen erforderlich sind.

- A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 2.1** Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf folgende Maße nicht überschreiten:
 

Betriebs-/Werksgebäude/Hallen	max. 10,0 m
Büro- und Wohngebäude	max. 8,0 m
sonstige bauliche Anlagen (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.)	max. 15,0 m
- 2.2** Bei der Berechnung der Geschosflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz mitzurechnen.

- A 3. Besondere Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis max. 80 m zulässig.
- A 4. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs.3 LPlFG - Landespflegegesetz - i.d.F.v. 27.3.1987)

- 4.1** Die abschirmenden und gliedernden Pflanzungen sind ausschließlich aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zu pflanzen ist ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Fläche. Mindestens alle 10 m Pflanzstreifenlänge ist ein Baum 1. Ordnung oder alle 5 m ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualitäten sind vorzusehen:
  - bei Bäumen in der rahmenden und gliedernden Umpflanzung 2 x verpflanzte Heister, 200 - 250 cm,
  - bei Sträuchern 2 x verpflanzte Ware, 100 - 150 cm,

- 4.2** An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen der Erschließungsstraße und im Böschungsbereich auf den privaten Grundstücken sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind jeweils heimische Bäume der gleichen Art. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanz, 14 - 16 cm Stammumfang. Im Bereich der Grundstückseinfahrten können die Bäume bei Bedarf um bis zu 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 4.3** Für je 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Baumarten. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanz, 14 - 16 cm Stammumfang.
- 4.4 Ausgleichsfläche - Ersatzmaßnahmen**  
Die im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" umgrenzte Fläche in der Gewanne "Im Ried" in Gemarkung Assenheim ist, soweit sie nicht für Maßnahmen der Wasserwirtschaft benötigt wird, durch Einsatz von Landschaftsrassen RSM7 in einem Abstand von 20,0 m in Grünland zu überführen. Einsatz von nicht mehr als 5 g/qm. Einmalige jährliche Mahd nicht vor Ende Juli. Als weitere Maßnahmen sind erforderlich die Fortführung der bestehenden Benjeshecke bis an die Ostgrenze des Bebauungsplanes und die Pflanzung von ca. 50 Stück Obsthochstämmen in Lokalsorten.

- A 5. Aufschüttungen/Abgrabungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
- Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird gemäß Planzeichnung ein 3,0 m breiter Geländestreifen gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach § 86 LBauO
- B 6. Dächer** (§ 86, Abs.1 Nr.1 LBauO)  
Dachform und Dachneigung  
Gewerblich genutzte Gebäude : Flachdach, Pult- oder Satteldach 0° - 38° oder Dachsonderformen (z.B. Sheddach)  
Wohn- und Bürogebäude : Flachdach oder Satteldach 0° - 38°
- B 7. Einfriedungen** (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)
- 7.1** Die Höhe von Einfriedungen wird allseitig mit max. 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt.
- 7.2** Im nördlichen Bereich zwischen der Baugrenze und dem Geh- u. Radweg sind keine Einfriedungen zulässig.
- B 8. Werbeanlagen** (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)
- 8.1** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.
- 8.2** Großflächenwerbung über 3,0 qm und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 9.1** Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen und zu unterhalten. Dabei muß die Grünfläche mind. die Hälfte der Vorgartenfläche umfassen.
- 9.2** Von den nicht überbauten und nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind mindestens 25 % als begrünzte Freiflächen anzulegen. Auf je 300 m<sup>2</sup> ist ein Laubbäum 1. Größenordnung oder auf je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbäum 2. Größenordnung zu pflanzen. Alternativ können statt Laubbäume Obsthochstämme oder Obsthalbstämme gepflanzt werden. Für Laubbäume gilt als Mindeststandard: Hochstämme 3 x verpflanz, 14 - 16 cm Stammumfang.

- C. HINWEISE**
- C 10.** Bei den im Plan durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 11.** Die Einfriedungen entlang der Wirtschaftsweg sind nach dem Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- C 12. ANLAGE - AUSZUG AUS "ABSTANDSERLASS" DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, RH-PF v. 26.2.1992**

Abstands-kategorie	Abstand in m	Abstand Nr.	Idf. Nummer der (Spalte) 4. BtMStV	Betriebsart
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
	150	2.10 (2)		Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
	151	3.4 (1+2)		Schmelzanlagen für Nichtfermetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg (s.auch Idf.Nr. 28 u. 95)
	152	3.8 (2)		Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zulaufkräften von 2 Megatonnen oder mehr bestehen
	153	3.10 (2)		Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
	154	3.20 (2)		Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
	155	5.7 (2)		Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungestützten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmaten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerezeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau

VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
	180	7.4 (2)		Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
	181			Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
	182			Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	183			Autolackierereien
	184			Tischlereien oder Schreinereien
	185			Tapetenfabriken, die nicht durch Idf.Nr. 112 oder 113 erfasst werden
	186			Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhschneidereien oder Schuhfabriken
	187			Kompostieranlagen
	188			Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
	189			Spinnereien oder Webereien
	190			Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
	191			Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
	192			Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefon-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feintechnischen Industrie
	193			Bauhöfe
	194			Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	195			Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
	196			Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

VI	200	156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifeisen, -kärpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
	157	7.1 (1)		Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
	158	7.5 (2)		Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räucherstellen mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fleischwaren je Woche
	159	7.20 (2)		Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
	160	7.21 (2)		Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
	161	7.27 (2)		Melassebrennereien, Bierbrauereitrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr
	162	7.28 (2)		Anlagen zur Herstellung von Speisewürsten aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
	163	10.10 (2)		Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
	164	10.13 (2)		Automatische Autowaschstraßen
	165	10.15 (2)		Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gesturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
	166			Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkrossen und -anhängern
	167			Maschinenfabriken oder Härtereien
	168			Pressereien oder Stanzereien
	169			Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
	170			Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
	171			Zimmereien
	172			Fleischzerlegbetriebe ohne Verarbeitung
	173			Auslieferungslager für Tiefkühlkost
	174			Brutfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
	175			Margarine- oder Kunstspeisefabrikfabriken
	176			Milchverarbeitungsanlagen ohne Trockeneisherzeugung
	177			Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
	178			Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.11.1989 u. 06.09.1993 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 07.12.1989 u. 18.11.1993

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.11.92-enschl. 30.11.92 u. 29.11.93-enschl. 13.12.1993

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 21.10.1992, 29.10.1992

Bekanntgabe und Beschlusfassung hierzu am 17.03.1993 u. 05.04.1993 u. 16.12.1993

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 17.03.1993 u. 16.12.1993

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 03.02.1994

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 14.02.1994

bis einschließlich Freitag, den 18.03.1994 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 20.04.1994 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 11.05.1994

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 20.04.1994

Hochdorf-Assenheim, den 21.06.1994

Anzeigevermerk: **Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB GemBauVerf. vom 0.8.1994**, Az.: 63/610-13

**bestehen keine Rechtsbedenken**

Ludwigshafen, den 0.8.1994

Kreisverwaltung

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

Hochdorf-Assenheim, den 01.08.1994

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 12 BauGB am 25.08.1994

Hochdorf-Assenheim, den 26.08.1994

**GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM**  
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM WEICHLINGSGARTEN“  
ERWEITERUNG I (WESTLICH) M. 1: 1000  
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA+FISCHER, MANNHEIM  
GRÜNDUNG: DIPL. ING. B. MIESS U. PROF. DR. M. MIESS, KARLSRUHE  
11.3.1991/7.2.1992/26.3.1992/17.3.1993/6.9.1993/16.12.1993