

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN (§9 Abs. 8 BauGB)

"SÜD - NEUAUFSTELLUNG I"

ORTSGEMEINDE

HOCHDORF - ASSENHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Allgemeines
- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Aufstellungsbeschuß
- 2.0 Einführung in die Gesamtplanung
- 3.0 Planungsziele und Grundsätze
- 3.1 Allgemeines
- 3.2 Gründe für die Planaufstellung
- 3.3 Planungsgrundsätze
- 4.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauliche Stellung der Gebäude
- 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Verkehrsflächen
- 4.6 Ver- und Entsorgung
- 4.7 Grünordnung und Umweltschutz
- 4.7.1 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege  
- Begründung der Abweichung von der landespflegerischen Zielvorstellung
- 4.7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- 5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6.0 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
- 6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 7.0 Auslegung
- 8.0 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen
- 9.0 Abwägung
- 10.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse
- 11.0 Planverwirklichung
- 12.0 Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben
- 13.0 Kosten und Finanzierung

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 25. Aug. 1994  
Az.: 63/670-13  
Hochdorf-Aspenheim 1t

## ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage Hochdorf, westlich des Böhler Pfades. Es handelt sich dabei um das ehemalige Gelände des TV Hochdorf (Tennisanlage). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

### 1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Süd - Neuaufstellung I" umfaßt ein ca. 1 ha großes, annähernd unbebautes Gebiet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß textlich konkretisiert:

Das Aufstellungsgebiet wird wie folgt umrandet:

- Im Norden durch die Südgrenze der Bahnstraße, Flurstück- Nr. 1877/2,
- Im Osten von der Westgrenze der Grundstücke Am Böhler Pfad 3 - 9, der Südgrenze des Grundstückes Am Böhler Pfad ) und der Westgrenze der Straße Am Böhler Pfad
- Im Süden von der Nordgrenze des Wirtschaftsweges am südlichen Ortsrand, Flurstück- Nr. 1845/3
- Im Westen von der Ostgrenze der Grundstücke Im Krüchel 3, 5, 13, 15 und 17, sowie der Ostgrenze des Krüchelplatzes.

### 1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 26. 02. 1992 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim beschlossen und gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 29.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim ist für die Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim im Rahmen der 1. Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Für diesen Teilbereich in der Gemarkung Hochdorf ist die Änderung des

Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim bereits im Jahre 1987 erfolgt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.3 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

### **3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE**

#### **3.1 ALLGEMEINES**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Sportplatzgelände mit Tennisplätzen, im Plangebiet sind bereits zwei Gebäude vorhanden, - im Nordwesten ein Hauptgebäude (Vereinsheim des TV Hochdorf) und im Südwesten ein Nebengebäude (Garage). Ziel ist es, die Sportplatzfläche einer, der vorhandenen Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebietes entsprechenden, verträglichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Aussiedlerhöfe der Landwirte sollen, soweit möglich und vertretbar, berücksichtigt werden.

Im Vorfeld der Planungen wurde die Durchführung einer Dioxinuntersuchung am 23.03.1992 beauftragt.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs.5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### **3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich um durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes, den Bedarf an Gelände für Wohnbauzwecke zu decken. Durch die Ausweisung dieser Baufläche und einer Bebauung, die den angrenzenden Gebieten entspricht, soll dieser Bereich langfristig aufgewertet werden, gleichzeitig soll vermieden werden, daß die geschotterte Fläche des Sportplatzes, ohne sinnvoll genutzt zu werden, brach liegt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen rechtzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauenheim bereits im Jahre 1987 erfolgt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.3 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

### 3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

#### 3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Sportplatzgelände mit Tennisplätzen, im Plangebiet sind bereits zwei Gebäude vorhanden, - im Nordwesten ein Hauptgebäude (Vereinsheim des TV Hochdorf) und im Südwesten ein Nebengebäude (Garage). Ziel ist es, die Sportplatzfläche einer, der vorhandenen Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebietes entsprechenden, verträglichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Aussiedlerhöfe der Landwirte sollen, soweit möglich und vertretbar, berücksichtigt werden.

Im Vorfeld der Planungen wurde die Durchführung einer Dioxinuntersuchung am 23.03.1992 beauftragt.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs.5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### 3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich um durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes, den Bedarf an Gelände für Wohnbauzwecke zu decken. Durch die Ausweisung dieser Baufläche und einer Bebauung, die den angrenzenden Gebieten entspricht, soll dieser Bereich langfristig aufgewertet werden, gleichzeitig soll vermieden werden, daß die geschotterte Fläche des Sportplatzes, ohne sinnvoll genutzt zu werden, brach liegt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen rechtzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.



## PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Wohnbauland dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Bereich des Böhler Pfades zu steuern und zu sichern. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die Umnutzung der Sportplatzfläche als Wohnbaufläche, im Sinne einer Nachverdichtung, neben der verträglichen Nutzungszuordnung auch ein endgültiger Siedlungsabschluß in diesem Bereich erreicht werden. Bei der Planung sind insbesondere der südlich verlaufende Wirtschaftsweg mit landwirtschaftlichem Verkehr sowie die angrenzenden Aussiedlerhöfe berücksichtigt worden. Die Berücksichtigung der Vorbelastung des Baugebietes aufgrund seiner früheren Nutzung als Sportplatzfläche sowie der relativen Nähe zu " Aussiedlerhöfen", hat zum einen durch eine Bodenanalyse im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung und zum anderen durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung selbst, Eingang in die Planung gefunden.

### 4.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet soll im wesentlichen die Wohnnutzung sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation der Ortsrandlage mit seinen bestehenden Nutzungen. Da im Bereich des Böhler Pfades die Wohnnutzung vorherrscht, werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie sind somit unzulässig. Einer besonderen Prüfung der Unzulässigkeit von Nutzungen bedarf es über die allgemeine Begründung hinaus nicht, da die im wesentlichen von der allgemein zulässigen Nutzung geprägte Zweckbestimmung des Baugebietes kaum verletzt sein kann. Letztendlich geschieht dies, da diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, aufgrund ihrer besonderen Anforderungen und Auswirkungen (z. B. Flächenbedarf, zusätzliche Verkehrserzeugung) mit der vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeption des Gebietes nicht vereinbar sind.

4.2

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Traufhöhe hinreichend bestimmt.

### Vollgeschosse / Traufhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wurden auf 2 Geschosse als Höchstmaß begrenzt, um hier den örtlichen Bedingungen im Bestand Rechnung zu tragen. Die Traufhöhe wurde im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs so gewählt, daß sich die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft anpaßt. Die Anrechnung der Zahl der Vollgeschosse richtet sich dabei nach den Bestimmungen der LBO.

### Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung und damit auch eine sichtbare und erlebbare bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche des Baugebietes, in denen kleine Grundstücksgrößen vorgeschlagen werden. Insgesamt wird das Ziel einer, den örtlichen Maßstäben angepaßten Einfamilienhausstruktur angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Im Hinblick auf die relativ kleinen Grundstückszuschnitte wurden keine weiteren Einschränkungen, der vom Verordnungsgeber im "Normalfall" zugelassenen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert, vorgenommen, da durch Grundstückszuschnitt in Verbindung mit der Grundflächenzahl hinreichend Ausnutzungsgrenzen gesetzt wurden.

4.3

### BAUWEISE

Die Bauweise ist für das gesamte Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt, darüberhinaus wurden gemäß §22 Abs.2 Satz3 BauNVO festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll dem Charakter der örtlichen Situation sowie der benachbarten Gebiete entsprochen werden.

4.4

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen mit überwiegend 12,0 bis 13,0 m ist für eine Bebauung ausreichend.

Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Gebäude zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, um in den straßenseitigen Grundstücksbereichen eine zusammenhängende Gartengestaltung und Grünsubstanz zu sichern. In diesen Bereichen soll eine Bodenversiegelung zur stärkeren Berücksichtigung der natürlichen Belange unterbleiben.

4.5.

### VERKEHRSFLÄCHEN

Das geplante Baugebiet wird ausgehend vom Böhler Pfad, durch die gesicherten Anbindungsmöglichkeiten, die bereits im Rahmen der Abteilung der Bauplätze am Böhler Pfad nach § 19 i.V.m. § 34 BauGB berücksichtigt wurden, durch einen Wohnstich und eine fußläufige Verbindung erschlossen. Von dem Wohnstich aus werden rückwärtig gelegene Grundstücke durch kurze Anbindungen erschlossen. Der Ausbau der Erschließung sollte so einfach wie möglich als Mischfläche erfolgen und sich in der Wahl der Materialien beschränken, um eine kostengünstige Erschließung zu gewährleisten.

Die Ausgestaltung als Mischfläche kommt der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich entgegen. Trotz den im Vergleich zu früheren Jahren deutlich verringerten Querschnitten bleibt die Sicherheit und Leichtigkeit, in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Plangebiet, gewährleistet.



Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich trägt den heutigen Erkenntnissen und Anforderungen an Wohn- und Anliegerstraßen deutlich Rechnung, zumal der Querschnitt der Erschließungsstraßen der Ausführungsplanung Raum läßt für die Unterbringung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum, oder auch einer Straßenraumbegrünung.

#### **Fußwege**

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine fußläufige Verbindung vom Wendeplatz zum Wirtschaftsweg vorgesehen. Diese Fuß- / Radwegebeziehung kann auch als notbefahrbar Erschließung genutzt werden, um eine Nutzung der bestehenden Garage an der südlichen Grenze des Plangebietes zu ermöglichen. Darüber hinaus dient der Fußweg zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen, um einen Ringschluß der Leitungen zu ermöglichen.

### **4.6 VER- UND ENTSORGUNG**

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist, Anschlußmöglichkeit besteht über den Böhler Pfad.

### **4.7 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind zum einen im Einmündungsbereich des Erschließungsstiches in den Böhler Pfad und zum anderen nördlich der neuen Bauplatzteilung zum Grundstück des Vereinsheim vorgesehen. Diese Flächen dienen insbesondere zur Aufnahme von Hochgrünpflanzungen; im Einmündungsbereich ist dabei an die Ausbildung eines Baumtores, zur Verdeutlichung der besonderen Erschließungssituation, gedacht.

#### **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen des Plangebietes werden überwiegend als Nutz- und Ziergarten dienen. Im Zusammenwirken mit der Begrünung der Stellplätze im Bereich des Vereinsheimes, den auf den öffentlichen und privaten Flächen anzupflanzenden Bäumen, sowie den landschaftgärtnerisch zu gestaltenden Vorgartenzonen, wird eine homogene Durchgrünung des Wohngebietes erreicht. Darüber hinaus wird eine adäquate Einbindung gegenüber den Wohnbauflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft sichergestellt.



1.1

## Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### - Begründung der Abweichung von der landespflegerischen Zielvorstellung -

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die §§ 17 und 17 a des Landespflegegesetzes Rheinland- Pfalz regeln die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt (§ 17 Abs. 1 LPfIG).

In der Regel erfolgt die Erarbeitung dieser Belange im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Demnach wird aufbauend auf die Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet eine landespflegerische Zielkonzeption erstellt, die als Abwägungsgrundlage für diese Belange anzusehen ist. Dieser Zielkonzeption wird die Bauungskonzeption gegenüber gestellt. Die daraufhin abgeleiteten Maßnahmen werden schließlich in den Bebauungsplan integriert.

Auf die Ausarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages wurde verzichtet, da das Bebauungsplangebiet der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim "Süd - Neuaufstellung I" einige Besonderheiten aufweist, die es rechtfertigen, auf einen landespflegerischen Planungsbeitrag zu verzichten.

- Es handelt sich um eine Sportfläche mit wassergebundener Decke, deren Aschebelag durch die Nutzung als Tennisplatz stark verdichtet ist. Da eine solche Fläche im allgemeinen keinerlei Vegetation zuläßt, ist durch deren Umnutzung bzw. Umwidmung als Baufläche eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.
- Die Bebauung der Sportplatzfläche muß als Nachverdichtung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbebauung verstanden werden, d. h. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht absehbar.
- Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird sicher gestellt, daß bei der Realisierung, durch die Bebauung und gleichzeitige Anlage von Hausgärten, eher gegenteilig eine Aufwertung des Plangebietes erfolgt.
- Letztlich soll nicht unerwähnt bleiben, daß es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine relativ kleine Fläche von ca. 1 ha handelt.

Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden also nicht zerstört sondern vielmehr in gewißem Umfang wiederhergestellt.

Die landespflegerische Zielformulierung, daß " Zerstörte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen im betroffenen Landschaftsraum mit ähnlichen Funktionen, die insgesamt gleichwertig sind, durchzuführen sind", würde bei strikter Umsetzung wohl ad Absurdum geführt, da das Plangebiet mit seiner spezifischen Nutzung nur sehr geringe ökologische Qualitäten aufweist.

Es kann also davon ausgegangen werden, daß nicht nur keine weiteren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Zunahme an versiegelter Fläche erfolgt, sondern im Gegenteil, und dies wird durch die verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstrichen und sichergestellt, eine Entsiegelung und Aufwertung des Plangebietes und seines Umfeldes nicht nur aus ökologischer Sicht erfolgt.

Der oben dargestellte Sachverhalt begründet hinreichend den Verzicht auf eine Ausgleichsbilanzierung, da sich die Feststellung des Bedarfs an Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie der entsprechenden Maßnahmen erübrigt; die Realisierung des Bebauungsplanes selbst kann schon als Ausgleich gewertet werden.

#### 4.7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der heutigen Rechtsauslegung kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu.

Die Lage des Plangebietes südlich des Sportheimes und nördlich des Wirtschaftsweges mit den angelagerten Aussiedlerhöfen stellt sich als eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches dar. Die dörfliche Umgebungsstruktur sowie die im Umfeld realisierten Nutzungen bedingen jedoch eine gewisse Vorbelastung des Plangebietes.

Die Vorbelastungen resultieren im wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im südlich angrenzenden Bereich des Plangebietes (Aussiedlerhöfe und landwirtschaftlicher Verkehr). Die Vorbelastungen ergeben sich somit aus der Gebietskategorie Dorf- / Mischgebiet und können somit zu einer geringeren Schutzwürdigkeit des Gebietes und gleichzeitig zu einer höheren Duldungspflicht der künftigen Anwohner führen.

Zur genauen Bestimmung der Beeinträchtigung und Schutzwürdigkeit des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben gezeigt, daß bei einer Bebauung der beiden südlichen Grundstücksreihen zum Wirtschaftsweg hin, neben aktivem Lärmschutz (Nebenanlagen i.V.m. 3 m hohen Einfriedungen) auch passiver Lärmschutz (Grundrißorientierung, Lärmschutzfenster) vorzuschreiben ist.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ortsüblichkeit von Lärmbelästigung aufgenommen.

Einzelheiten, die letztendlich die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) begründen, sind der "Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung - Süd - Neuaufstellung I - und - Am Friedhof- der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim" zu entnehmen.

## 5.0

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachform und Dachneigung wurden festgesetzt, um im Zuge der Bebauung des Gebietes einen einheitlichen, harmonischen Charakter des Ortsbildes zu sichern. Aus diesem Grunde wurde ebenfalls für die Dachgauben eine Regelung getroffen, denn überdimensionierte Dachgauben können das Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Die Gestaltung der Vorgärten wurde als Festsetzung aufgenommen, damit zum Straßenraum hin eine klare ablesbare Zone entwickelt wird, die eine grüngestalterische Mindestausprägung erfährt und damit das Erscheinungsbild des Baugebietes aufwertet.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen wurden getroffen, um einerseits die rückwärtigen Grundstücksbereiche in ihrer offenen Wirkung nicht zu beeinträchtigen, andererseits die Möglichkeit zu eröffnen, im südlichen Grundstücksbereich geeignete Maßnahmen gegen eventuell negative Einflüsse, die vom Wirtschaftsweg ausgehen, ergreifen zu können. Gleichzeitig soll durch die Einfriedungen im Zusammenwirken mit grünordnerischen Festsetzungen, eine Eingrünung des Gebietes zum Wirtschaftsweg hin erreicht werden.



## 6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom 26.07.1993 bis zum 09.08.1993 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Hierbei handelt es sich um ein Bedenken bezüglich der Stellplätze auf dem Vereinsgelände, es wurde daraufhin ein Pflanzstreifen zu den Nachbargrundstücken in den B- Plan aufgenommen.

### 6.3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.06.1993 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zubilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen von insgesamt 31 beteiligten Trägern öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen ein.

Von diesen 19 Stellungnahmen waren 10 ohne Anregungen und Bedenken. Die verbleibenden 9 Stellungnahmen gingen mit Anregungen und Bedenken ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Ortsgemeinderates vom 23.02.1994 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 7.0 AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom .. .. 1994 bis einschließlich .. .. 1994 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim in Zimmer ... aus.

Bedenken und Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung informiert.

8.0

**AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN  
BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

9.0

**ABWÄGUNG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

In diesem konkreten Planungsfall sind insbesondere die Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauflächen, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen.

Einzelheiten hierzu sind der Niederschrift der Ortsgemeinderatssitzung Hochdorf- Assenheim vom 15.03.1994 zum Tagesordnungspunkt 6 - der Behandlung der Ergebnisse aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - zu entnehmen.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfange Rechnung getragen, wie auch aus den Kapiteln 3.0 und 4.0 dieser Begründung hervorgeht.

10.0

**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

10.1

**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entstehen.

Die in Anspruch genommenen Flächen gehen als Pflanzstandort und Versickerungsfläche für Oberflächengewässer verloren, jedoch ist zu bedenken, daß im Vergleich zur vorherigen Nutzung Flächen entsiegelt werden und damit ein positiver Beitrag zum Naturhaushalt geliefert wird.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der landespflegerischen und

immissionsschutzrelevanten, Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen, dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nicht erwartet.

## 10.2 AUSWIRKUNG AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Wohnbauland. Die sozialen Verhältnisse und Bindungen sollen durch einen hohen Identifikationsgrad mit dem Wohnbereich gestärkt werden.

Es soll noch auf die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung als eine der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hingewiesen werden.

## 11.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung kann entlang des Böhler Pfades umgehend erfolgen. Für den weiteren Bereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 12.0 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes von 0,92 ha entspricht gleichzeitig der Bruttowohnbaulandfläche. Diese gliedert sich wie folgt auf:

* Verkehrsfläche	
Straßenfläche	0,067 ha
Gehwegfläche	0,009 ha
* Grünfläche	
<u>öffentliche</u>	<u>0,016 ha</u>
* Nettowohnbauland	0,828 ha



Das Baugebiet bietet Raum für insgesamt 14 Einfamilienhäuser, davon besteht bereits ein Gebäude. Bei einer Annahme von 1,15 Wohnungen pro Einfamiliengebäude können 16 Wohnungen untergebracht werden. Legt man eine Belegungsdichte von ca. 2,3 Einwohnern pro Wohnung zugrunde, bietet das Baugebiet Raum für ca. 40 Einwohner. Diese Wohndichte (Nettowohndichte von ca. 45 EW/ha) ist unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen im ländlichen Raum und einer reinen Einfamilienhausbebauung sowie der angestrebten städtebaulichen Qualität als sehr wirtschaftlich zu bezeichnen. Damit wird der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### 13.0

#### KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Gemeinde Hochdorf- Assenheim werden bei der Realisierung des Gebietes, abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen im Sinne der §§ 40 ff BauGB Kosten entstehen für:

- \* Straßenbau
- \* Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- \* Wasserversorgung
- \* Elektroversorgung und Beleuchtung
- \* Grünflächen und Begrünung

Es obliegt der Gemeinde gemäß § 127 ff. BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwandes zu erheben.

Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang des Erschließungsabschnittes im Haushalt der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim bereitgestellt.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro AIG, Architekten- und Ingenieur GmbH, Richard-Wagner-Straße 78, 6750 Kaiserslautern

Aufgestellt: 23.06.1993

Überarbeitet: 21.02.1994

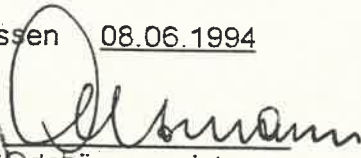
Überarbeitet: 15.04.1994 / 19.04.1994

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

VERMERKE:

- Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 26.02.1992
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 29.10.1992
- Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürger-  
beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 26.07.1993  
bis 09.08.1993
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 BauGB von 30.06.1993  
bis 06.08.1993
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 15.03.1994
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des  
Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 15.03.1994
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 21.04.1994
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange  
über die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
1. Auslegung 21.04.1994
9. Öffentliche Auslegung  
des Planentwurfes von 02.05.1994  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis 03.06.1994
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung  
1. Auslegung  
vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 08.06.1994
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses  
1. Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat  
der Gemeinde Hochdorf-Assenheim als Satzung beschlossen 08.06.1994
- 06.07.94  
Datum
13. Anzeige des Bebauungsplanes  
gemäß § 11 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_
14. Erklärung der Kreisverwaltung Ludwigshafen \_\_\_\_\_



  
Ortsbürgermeister