

- Baugrenze**
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg (Notbefahrbar)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Baum
 - Erhaltung: Baum
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Stellplätze

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)
SÜD-NEUAUFSTELLUNG I
DER GEMEINDE
HOCHDORF-ASSENHEIM

Die Planausarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH, Richard-Wagner-Straße 78, 6750 Kaiserslautern.

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- * Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
 - * Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 - * Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22. Januar 1991)
 - * Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. vom 01. April 1991 (GVBl. S. 118)

Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8** Geschosflächenzahl z.B. 0,8 als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl z.B. 0,4 als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß
- TH 4,5** Traufhöhe baulicher Anlagen über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche z.B. TH 4,5 m als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- 5,0** Vermaßung, z.B. 5,0 Meter
- N 1** Nutzungsschablone (mit Nummer)
- Nutzungsschablone mit Angabe von:
 - 1 - Gebietsart
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse
 - 3 - Traufhöhe
 - 4 - Firsthöhe
 - 5 - Oberkante
 - 6 - Grundflächenzahl
 - 7 - Grundfläche
 - 8 - Geschosflächenzahl
 - 9 - Geschosfläche
 - 10 - Baumassenzahl
 - 11 - Baumasse
 - 12 - Bauweise
 - 13 - Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)
 - 14 - Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN (Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

HINWEISE

Vorschlag Grundstücksaufteilung

Alle Maße sind in Meter angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

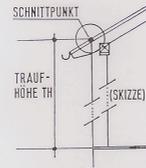
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 m beschränkt. Die max. Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der äußeren Linie aufgehender Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße.



3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, das bedeutet, daß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der gedachten Verlängerung der Baugrenze, parallel zur Erschließung, Nebengebäude und Garagen unzulässig sind. Die Garagen müssen von der Strassenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 Metern einhalten.

Auf den umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie dem Immissionschutz dienen und die Nebenanlagen und Gebäude zum Wirtschaftsweg und zu den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 0,5 Metern einhalten.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubgehölze heimischer Artenauswahl mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die exakte Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind pro Grundstück mindestens zwei Laubbäume einheimischer Artenauswahl anzupflanzen, dabei sollen vorzugsweise Obsthochstammgehölze Verwendung finden.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An der, den öffentlichen Erschliessungsanlagen zugewandten, Seite von Nebenanlagen und Einfriedungen, ist je errichteter 2 m Länge mindestens ein Setzling einer art- und standortgerechten Kletter- oder Rankpflanze anzupflanzen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen aus dem bestehenden und zukünftig zu erwartenden, landwirtschaftlich geprägten, Verkehrs- und Betriebslärm, von dem südlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichem Weg und den Betrieben, sind an den neu zu errichtenden Wohngebäuden auf den gekennzeichneten Grundstücken folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

Die dem Wirtschaftsweg zugewandten Außenbauteile sind so auszuführen, daß das resultierende Schalldämm - Maß R' w, res für das Gesamtaußenbauteil bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens 37 dB beträgt. Für die Berechnung oder den Nachweis des Erforderlichen Schalldämm- Maßes R' w, res sind die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Beiblätter 1 und 2 zu dieser Norm heranzuziehen. Für den gekennzeichneten Bereich gilt, daß Fenster in Aufenthaltsräumen, die dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg direkt oder aber in einem Winkel von bis zu 90 Grad zugeordnet sind, gemäß der VDI- Richtlinie 2719, der Schallschutzklasse III entsprechen müssen.

Belüftungen müssen ebenfalls so ausgerichtet sein, daß sie über einen Schalldämmwert von 37 dB(A) verfügen. Sollten darüber hinaus Immissionsbelastungen auftreten, ist von den Abschirmmöglichkeiten gemäß den Festsetzungen über Einfriedungen, Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen Gebrauch zu machen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können gestattet werden, sofern durch die Grundrißanordnung gewährleistet wird, daß an der dem Wirtschaftsweg zugewandten Seite des Gebäudes keine Schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

Die Anordnung von Schlafräumen auf der Gebäudesüdseite ist nicht zulässig.

HINWEIS:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es im gesamten Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu Beeinträchtigungen durch landwirtschaftlichen Verkehr kommen kann.

Bei entsprechend hohen Schalleinträgen sind die Schallschutzfenster geschlossen zu halten.

Im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan wurde wegen der Vorbelastung auf die Schutzwürdigkeit der nächsten Gebietsart (Dorfgebiet) zurückgegriffen. Einzelheiten hierzu können der "Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Süd- Neufassung III" und "Am Friedhof" der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim", entnommen werden. Das Schalltechnische Gutachten ist jederzeit im Bauamt der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim einsehbar.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der geplanten Gebäude sind als Sattel-, oder Walmdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Dachformen und Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind frei wählbar.

2. Dachgauben

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei 2 oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlängen auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt.

3. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

4. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Erschließung nicht zulässig. Darüber hinaus sind auf den "umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes" sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen auf den angrenzenden Grundstücken geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,0 Metern zulässig. Alle Einfriedungen müssen zum Wirtschaftsweg und zum Wohnweg einen Mindestabstand von 0,5 Metern einhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

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



ORTSGEMEINDE I. Fertigung
HOCHDORF - ASSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"SÜD-NEUAUFSTELLUNG I"



PLANAUSSAGE/PHASE

BEBAUUNGSPLAN

GEZEICHNET HWS
STAND 10 / 1993
02 / 1994
04 / 1994

ARCHITECTEN + INGENIEUR BÜRO FÜR HOCHBAU PLAN + UMWELTPLANUNG

RICHARD-WAGNER-STR. 78 · 6750 KAISERSLAUTERN
TEL. (06 31) 2 90 23 - 24 FAX (06 31) 2 79 55

Hinweis:
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
25. Aug. 1994 , Az.: 63/610-13
HOCHDORF-ASSENHEIM IT
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 25. Aug. 1994
Kreisverwaltung

Plan-Samuel
(Madin-Samuel)

- Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Hochdorf-Assenheim, den 12.09.1994
Ortsbürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft
Dannstadt-Schauernheim, den 15.09.94
Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.