



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - - - - - - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
  - - - - - - Grundstücksgrenze wegfallend
  - Straßengrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
  - Wirtschaftsweg
  - Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
  - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Textziff. A 4.1
  - Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün gem. Textziff. A 4.1
  - Einzelstehende vorhandene 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.
  - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - Sichtwinkel
- GE<sub>1</sub>**  
z.B. **II**  
**o**  
**b**  
GRZ z.B. 0,6  
GFZ z.B. 1,2
- GE<sub>1</sub>  
z.B. **II**  
**o**  
**b**  
GRZ z.B. 0,6  
GFZ z.B. 1,2

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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 und BauNVO**
- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1 Im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> sind die in der Anlage, C12 angeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsliste VII, aus Abstandsliste 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.) sind jedoch nur ausnahmsweise und nur dann zugelassen, wenn sie nachweisen, daß von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung ausgehen.
- 1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind Speditionen, Tankanlagen-Reinigungsbetriebe u.ä.
- 1.3 Betriebe und Anlagen, die gem. Ziff. 1.1 bis 1.2 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 Immissionsprognosegutachten einer amtlich anerkannten Sachverständigenstelle - daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes in der schutzbedürftigen Wohnbebauung nördlich der L 530 vermieden werden.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs.3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

- 1.5 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 Betriebsbeschränkungen 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-/Werkstattgebäude/Hallen                         | max. 10,0 m |
| Büro- und Wohngebäude                                     | max. 7,0 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 LPFlG - Landespflegegesetz - i.d.F.v. 27.3.1987)**
- 4.1 Die abschirmenden und gliedernden Pflanzungen, Verkehrsgrün- und Schutzgrünflächen 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. Die weggelassenen Verkehrsgrünflächen zwischen Ludwigs-Hafener Straße und dem Radweg sind als einschürige Gras-/Krautstreifen mit lockeren Baumgruppen anzulegen.
- 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,
  - bei Bäumen im Schutz- und Verkehrsgrün Hochstämme, 3 x verpflanzte, 14-16 cm Stammumfang.
- 4.2 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen der Erschließungsstraße sind vorhandene Bäume zu erhalten.
- 4.3 Die Beläge für die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Dabei sind alternativ zu verwenden: mit Fugen verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- 4.3.1 Auf je 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Baumarten.
- Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzte, 14 - 16 cm Stammumfang.
- 4.3.2 Als Baumscheibe ist eine Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu bepflanzen. Als Pflanzen sind alternativ zu verwenden: Efeu oder Immergrün. Es sind mind. 7 Pflanzen je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- 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)**
- Die Höhe von Einfriedungen wird allseitig mit max. 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt.

**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 begrünte Freiflächen anzulegen. Auf je 300 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum 1. Größenordnung oder auf je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbaum 2. Größenordnung zu pflanzen. Alternativ können statt Laubbäume Obsthochstämme oder Obsthalbstämme gepflanzt werden.

Für Laubbäume gilt als Mindeststandard: Hochstämme 3 x verpflanzte, 14 - 16 cm Stammumfang.

9.3 (Einfügen; Text aus 4.3 = Vollzug der Auflage Nr.1 aus der Anzeigeverfügung)

**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. Auf die Gutachterliche Stellungnahme des TDV Pfalz e.V. vom 18.12.1990, einschließlich Ergänzungen vom 11.10.1991, 25.10.1991 und 17.3.1993, wird hingewiesen.

C 12. ANLAGE - AUSZUG AUS "ABSTANDSERLASS" DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, RH-PF V. 26.2.1992

Abstands-klasse	Abstand in m	lfd. Nr.	Spalte	Betriebsart
VII	100	(179)	2,6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Abbestzeugnissen auf Maschinen
		(180)	7,4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichteten (Kantinendienste, 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 lfd.Nrn.112 oder 113 erfaßt werden
		(186)	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		(187)	-	Kompostierungsanlagen
		(188)	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrieriwoolle 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-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogeräteebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen 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.

○ Betriebsart mit Kreis = in GE-Gebiet 1 nur ausnahmsweise zulässig gem. Textziff. A 1.1

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.11.1989 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 07.12.1989. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.10.1992. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 21.10.1992 um Stellungnahme gebeten.

**Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.08.1993**  
Zustimmungs- und Auslegungsbeschlüsse zu dem Planentwurf am 17.08.1993  
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 11.11.1993  
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 22.11.1993 bis einschließlich Donnerstag den 23.12.1993 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 15.03.1994 Beschlüsse gefaßt wurden. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 07.04.1994. Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 15.03.1994. Hochdorf-Assenheim, den 04.12.1995

Anzeigevermerk:  
**Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB**  
Gemäß Verfügung vom 08. Feb. 1996, Az.: 63/610-13  
Hochdorf-Assenheim  
bestehen keine Rechtsbedenken  
Ludwigshafen, den 08. Feb. 1996  
Kreisverwaltung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.  
Hochdorf-Assenheim, den 19.10.1996

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 04.04.1997 ist der Bebauungsplan in Kraft.  
Hochdorf-Assenheim, den 14.4.97

**I. Ferligung**

**GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM**  
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM WEICHLINGSGARTEN“  
ÄNDERUNG II u. ERWEITERUNG II (ÖSTLICH) M. 1 : 1000  
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM  
GRÜNDUNG: DIPL.-ING. B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS, KARLSRUHE  
18.10.1990/10.2.1992/26.3.1992/17.3.1993/6.9.1993