

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEM FRIEDHOF“

Stand: 24.03.1999

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

In der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim wurden in den vergangenen Jahren an verschiedenen Stellen des Ortes Neubauf Flächen erschlossen, darunter auch Flächen nördlich und südlich der Straße „Am Dorfgraben“. Das relativ kleinflächige Baugebiet südlich der Straße mit gleichem Namen, „Am Dorfgraben“, wurde seinerzeit, u.a. wegen des danach nicht ausreichend nachweisbaren Bedarfs, nur etwa zur Hälfte erschlossen. Es ist jedoch zwischenzeitlich weitestgehend bebaut, so daß wegen der weiterhin akuten Nachfrage nach Bauplätzen an dieser Stelle der Gemeinde eine Erweiterung dieses Gebiets zweckmäßig ist. Die Bebauung dieser Fläche führt zu einer Abrundung des Ortskörpers und schließt die bauliche Entwicklung nach Süden hin in diesem Gemeindebereich endgültig ab. Die Erschließung des Gebiets kann wegen seiner Lage noch zur „Innenentwicklung“ gerechnet werden. Der Erschließungsaufwand ist wegen der unmittelbar anschließend vorhandenen Versorgungsleitungen relativ gering. Lediglich die in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlungen erfordern mit dem Bau eines Lärmschutzwalls einen höheren Aufwand. Da ein vorrangiges Ziel der Gemeinde die Ortsabrundung auf dafür geeigneten Flächen ist, wird das Gebiet trotz Restriktionen in die Planung einbezogen.

Um für die Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand südwestlich des Friedhofes der Gemeinde Hochdorf-Assenheim.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Flst.-Nr. 1897/5, 1898, 1898/4, 1898/5, 1898/6, 1899, 1899/4 und 1899/5
- Im Norden durch die Südgrenze des Baugebietes „Am Dorfgraben“
- Im Osten durch die Westgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 1911 rd. 85 m westlich der K 18
- Im Süden durch die Nordgrenze des Wirtschaftsweges Flst. Nr. 1845/3

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,25 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung auf. Sie wird durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ detailliert.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ entsprechend dem im Norden angrenzenden Gebiet „Am Dorfgraben“ ist wegen der südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlungen und wegen den von diesen zeitweilig ausgehenden Störungen nicht zweckmäßig. Ebenso wird eine Einstufung als Mischgebiet oder Dorfgebiet nicht vorgesehen, da das Ziel der Planung ausschließlich eine Wohnnutzung ist.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Gebiet ausgeschlossen. Grund dafür ist das Ziel, die im benachbarten Baugebiet „Am Dorfgraben“ vorhandene Siedlungsstruktur beizubehalten und fortzusetzen und alle gebietsfremden Flächen- oder verkehrsintensiven Nutzungen von diesem kleinteiligen Gebiet fernzuhalten.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen werden gegenüber den nach § 17 BauNVO zulässigen Maximalwerten deutlich reduziert und mit 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Grund für diese Reduzierung ist es, trotz der allgemeinen Zielsetzung nach einer stärkeren baulichen Verdichtung, d.h. nach einem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“, eine nach wie vor ortstypische, d.h. aufgelockerte Bebauung und eine starke Durchgrünung des Gesamtgebietes zu erreichen.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 4,50 m, die Zahl der Geschosse mit maximal $II = I + D$ festgesetzt. Daraus ergeben sich wahlweise 1-geschossige Gebäude oder solche mit einem so hohen Kniestock, daß ein Dachausbau möglich ist und eine Anrechnung als Vollgeschosß erfolgen kann. Mit dieser Höhenbegrenzung wird eine Anpassung an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung erreicht und das Gebiet gestalterisch auf die noch stark dörflich geprägte Altbebauung abgestimmt.

Durch die Festsetzung der „offenen Bauweise“ mit Einzelhäusern wird die Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen.

1.6 Erschließung

Das Gebiet wird durch Verlängerung der voll ausgebauten „Maxburgstraße“ und „Kropsburgstraße“ im Baugebiet „Am Dorfgraben“ erschlossen. Zusammen mit den Planstraßen bilden sie eine Schleife, die über den Straßenzug „Am Dorfgraben“ an die Kreisstraße 18 (Böhler Straße) angeschlossen ist.

Die Planstraße erhält eine Ausbaubreite von insgesamt 6 m. Sie wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und soll als „Mischverkehrsfläche“ ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg ausgebaut werden. In der Straße werden Bäume gepflanzt, zwischen denen ein Parken von Pkws möglich ist.

Als Zugang zum Friedhof ist am nördlichen Rand des Gebietes ein 3 m breiter Weg geplant, in dem eine Wasserleitung zur Versorgung des Friedhofes verläuft. Eine Wegverbindung zum südlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg wird nicht vorgesehen, um die notwendige Abschirmung durch einen Wall zwischen dem Baugebiet und dem Weg nicht zu zerstören.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die im angrenzenden Straßennetz liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht weggeleitet, sondern am Ort des Anfalls, d.h. auf den Grundstücken verwertet und versickert werden.

Zuständig für die öffentliche Abwasserbeseitigung ist die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim.

1.8 Lärmschutz

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der Autobahn A 65, der Kreisstraße K 18 und den Verkehr zu den landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg belastet. Durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge treten Immissionsbelastungen auch während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) auf.

Das schalltechnische Gutachten des Büro FIRU, Kaiserslautern 1997, ergänzt im Jahre 1999, kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Gebiet überschritten werden und daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Deshalb werden zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und der dörflich strukturierten Umgebung wurde die Anlage eines Lärmschutzwalles der einer Lärmschutzwand vorgezogen und dessen Höhe auf max. 3 m begrenzt. Durch diesen Lärmschutzwall am südlichen und am östlichen Rand des Plangebietes werden die Geräuschimmissionen am Tage soweit gemindert, daß im Bereich der Freisitze keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche auftreten. Die im schalltechnischen Gutachten hierzu berechneten Beurteilungspegel überschreiten den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) nur geringfügig um weniger als 1 dB (A). Die errechneten Werte liegen jedoch deutlich unter dem nach § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) max. zulässigen Immissionsgrenzwert von 59 dB (A).

Der Schutz der Wohnnutzungen innerhalb der geplanten Wohngebäude, insbesondere in den Nachtstunden, erfolgt durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet liegen nach den schalltechnischen Berechnungen in den Lärmpegelbereichen I und II. Daher werden die mindestens zu erreichenden resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 (Tabelle 8) mit 30 dB festgesetzt. Durch die Festsetzung von „feststehenden Verglasungen“ wird bei Schlafräumen, die den Mittelachsen des Lärmschutzwalls direkt oder in einem Winkel von bis zu 90° zugewandt sind, auch der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen erforderlich. Diese sind daher in die Textlichen Festsetzungen, entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des Büro FIRU Kaiserslautern, übernommen.

1.9 Grünordnung (Kurzfassung aus Grünordnungsplan)

1.9.1 Natürliche Grundlagen

Das Gebiet liegt innerhalb der übergeordneten naturräumlichen Einheit „Vorderpfälzer Tiefland“. Die das engere Planungsgebiet kennzeichnende Böhler Lößplatte stellt die untergeordnete Naturraumeinheit dar. Den Untergrund der Lößplatte bildet Schottermaterial, das gänzlich von einer mehrere Meter mächtigen Lößauflage überdeckt ist. Wegen der günstigen Naturraumausstattung ist die Lößplatte nahezu gänzlich ackerbaulich genutzt. Dem durch

Vegetationsaufnahmen erhobenen Inventar der Vegetationsarten ist zu entnehmen, daß es sich um allgemein verbreitete Arten handelt, die in keiner der vier Gefährdungsstufen (Rote Listen) erfaßt sind. Entsprechend der intensiven ackerbaulichen Nutzung dominieren die Wildkrautarten mit einer hohen Stickstoff-/Nährstoffzahl. Zugleich ist die Artenzahl auf den besonders intensiv genutzten Parzellen stark eingeeengt.

Wärme klimatisch ist der Planungsraum besonders im Sommerhalbjahr begünstigt. So herrschen im Juli im langjährigen Durchschnitt Mitteltemperaturen von + 18°C vor. Das Jahresmittel des Niederschlags ist mit ca. 550 mm im Vergleich zu den Randhöhen des Pfälzerwalds mit 800-900 mm relativ gering.

Als Windrichtung herrscht die Südwest- und Nordostströmung vor.

Das Landschaftsbild des Plangebietes und des engeren Umraums ist durch ein ebenes Gelände ohne Reliefierung gekennzeichnet und hat damit eine geringe Attraktivität für Erholungssuchende.

1.9.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet ist bei der bestehenden intensiven Ackernutzung durch Artenarmut gekennzeichnet. Durch eine kräftige Bepflanzung des Lärmschutzwalls kann die Biotopsituation, insbesondere für die Vogelwelt, verbessert werden. Auch durch die Vernetzung mit dem Vegetationsbestand des nördlich benachbarten Friedhofs ergeben sich Vorteile. Obligatorisch ist weiterhin die Pflanzung eines „Hausbaums“ auf jeder Bauparzelle. Eine visuelle Aufwertung und zugleich eine wesentliche Biotopanreicherung soll sich durch den Ersatz der üblichen Zäune durch Hecken auf den Parzellengrenzen ergeben.

Zur Minderung der Eingriffsfolgen sind die Planstraßen mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.

Ziel des Bodenschutzes ist die Sicherung des Oberbodens. Befestigungen durch Asphalt sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, unvermeidbare Befestigungen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen vorzunehmen. Auch Schotterrasen und Rasengittersteine als Befestigungsarten sind einer Asphaltierung vorzuziehen. Ziel des Wasserhaushaltes ist die weitgehende Einbeziehung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Klimarelevante Maßnahmen sind

- Integration von begrünten Flächen in das Wohngebiet zur Verbesserung des Bioklimas
- Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Begrünung der Fassadenflächen
- Verminderung von Emissionen durch sparsame Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe

1.9.3 Flächenbilanz

Flächenbilanz und Bewertung vor der Bebauung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,25 ha, die z. Zt. gänzlich als Acker genutzt wird. Insgesamt kann das Biotoppotential der für eine Bebauung beanspruchten Fläche als von mäßiger Bedeutung eingestuft werden.

Zustand und ökologische Bewertung vor der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe in m ² (F)	Anteil in %	Wertstufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S)
Acker	12.521	100	0,3	niedrig	3.756
insgesamt	12.521	100			3.756

Flächenbilanz und Bewertung nach der Bebauung

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 2.762 m². Zuzüglich Gehwege und Planstraßen mit 1.260 m² beträgt der versiegelte Flächenanteil 4.022 m² (0,4 ha) oder rund 32 % der Gesamtgrundstücksfläche, was als mäßiger bis mittlerer Versiegelungsgrad gilt. Den versiegelten Flächen von 4.022 m² stehen nicht versiegelte Flächen (private Grundstücke, Lärmschutzwall, Verkehrsgrün) von 8.490 m² (0,8 ha) gegenüber, d.s. rd. 68 %. Es kann daher von einer vergleichsweise lockeren, mit Freiräumen gut ausgestatteten Bebauung ausgegangen werden.

Zustand und ökologische Bewertung nach der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe in m ² (F)	Anteil in %	Wertstufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S)
überbaubare Grundstücksfläche	2.762	22,06	0,0	nicht vorhanden	0
nicht überbaubare Grundstücks- fläche (private Grünflächen)	6.446	51,48	0,4	mittel	2.578
Gehweg	96	0,77	0,1	niedrig	10
verkehrsberuhigter Bereich/ Planstraßen	1.164	9,29	0,0	nicht vorhanden	0
Verkehrsgrün	27	0,22	0,4	mittel	11
Lärmschutzwall	2.026	16,18	0,5	mittel	1.013
insgesamt	12.521	100,00			3.612

Gesamtbilanz

Die ermittelten Wertpunkte vor der Bebauung wurden mit 3.756 ermittelt. Durch die bauliche Nutzung werden die Wertpunkte auf 3.612 gemindert. Die Differenz der Wertpunkte beträgt 144. Diese Differenz ist durch 0,4 zu dividieren, wenn als Ausgleichsmaßnahme beispielsweise intensiv genutzter Acker (Wertziffer 0,3) in eine Streuobstwiese (Wertziffer 0,7) umgewandelt wird. Die zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche beträgt nach dem angewandten Differenzverfahren (als Schätzverfahren) 360 m².

Diese Fläche ist so klein, daß sie innerhalb der Irrtumswahrscheinlichkeit des Bewertungsverfahrens liegt. D.h., über die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans hinaus sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich. In die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurden die in den Planstraßen festgesetzten Bäume nicht einbezogen. Ihre Berücksichtigung bedeutet mit hin einen sogenannten „Vollausgleich“ des geplanten Eingriffs

1.10 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde Hochdorf-Assenheim konnten im Plangebiet keine Altlasten festgestellt werden.

2. Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Der beitragsfähige Aufwand für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB ist nach der gültigen Erschließungssatzung zu verteilen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Beendigung der Bodenordnung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Wohngebäude richtet sich danach nach den Wünschen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Hochdorf-Assenheim, 24.03.1999

Ortsbürgermeister