



**ZEICHNERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude geplant
- Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der Verkehrsfläche gem. Textziff. A 4.1
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind gem. Textziff. A 4.2
- Bezeichnung der Baugrundstücke gem. Textziff. A 4.3
- Fläche für Aufschüttungen - Lärmschutzwall gem. Textziff. A 4.1 u. 5.2
- Wasserleitung
- Rechter Winkel
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=ein 2.Vollgeschoss im Dachgeschoss)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ z.B. 0,3 als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. bis
- GFZ z.B. 0,6 Geschossflächenzahl 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO
- A.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- A.2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt: max. 4,50 m
  - 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Wandhöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.
  - 2.3 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- A.3. **Garagen, Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)
  - 3.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
  - 3.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden.
  - 3.3 Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.
- A.4. **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges festgesetzt.
  - 4.2 Bei den im Plan mit xxx gekennzeichneten Grundstücken sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich I und II gemäß DIN 4109 mit einem resultierenden Gesamtschalldämmwert von mindestens  $R_{w, res} = 30$  dB (A) auszuführen.
  - 4.3 Bei den im Plan mit A gekennzeichneten Gebäuden wird zusätzlich festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen, die den Mittelachsen des Lärmschutzwalls direkt oder in einem Winkel bis zu 90° zugewandt sind, mit einer „feststehenden Verglasung“ auszuführen sind und die Lüftungen schalldämmend sein müssen. Auf Textziff. C 15 wird hingewiesen.
- A.5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 3 LPFLG (Landespflegegesetz i.d.F. vom 14.06.1994))
  - 5.1 An den Planstraßen A1-A3 sind Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung können alternativ folgende Baumarten gewählt werden:
 

Spitzahorn	Hainbuche
Stieleiche	Traubeneiche
Winterlinde	Sommerlinde

 Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 14-16 cm.  
Die Bäume sind mit Baumscheiben von ca. 4 m² zu versehen. Sie sind nach der Pflanzung der Bäume mit Bodendeckern wie Efeu oder Immergrün zu bepflanzen oder alternativ mit „Landschaftsrasen Standard mit Kräutern“ anzusäen. Aussaatmenge ca. 20 g/m². Bei Aussaat mit Gräsern und Kräutern genügt eine einmalige jährliche Mahd, nicht vor Ende Juni. Das Mähgut ist abzufahren.
  - 5.2 Der Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen:
 

Kornelkirsche	Hartriegel
Hasel	Pfaffenhütchen
Liguster	Heckenkirsche
Hundsrose	Weißdorn
Wolliger Schneeball	Salweide
Wasserschneeball	

 Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Je m² ist ein Strauch vorzusehen.  
Während der ersten 2 - 3 Jahre nach der Pflanzung ist die Bodenoberfläche mit Strohmulch abzudecken oder mit Gründungspflanzen wie „Landsberger Gemenge“, gelbe oder blaue Lupinen, Weiß- oder Inkarнатkie, Wicken oder Pferdebohnen anzusäen.

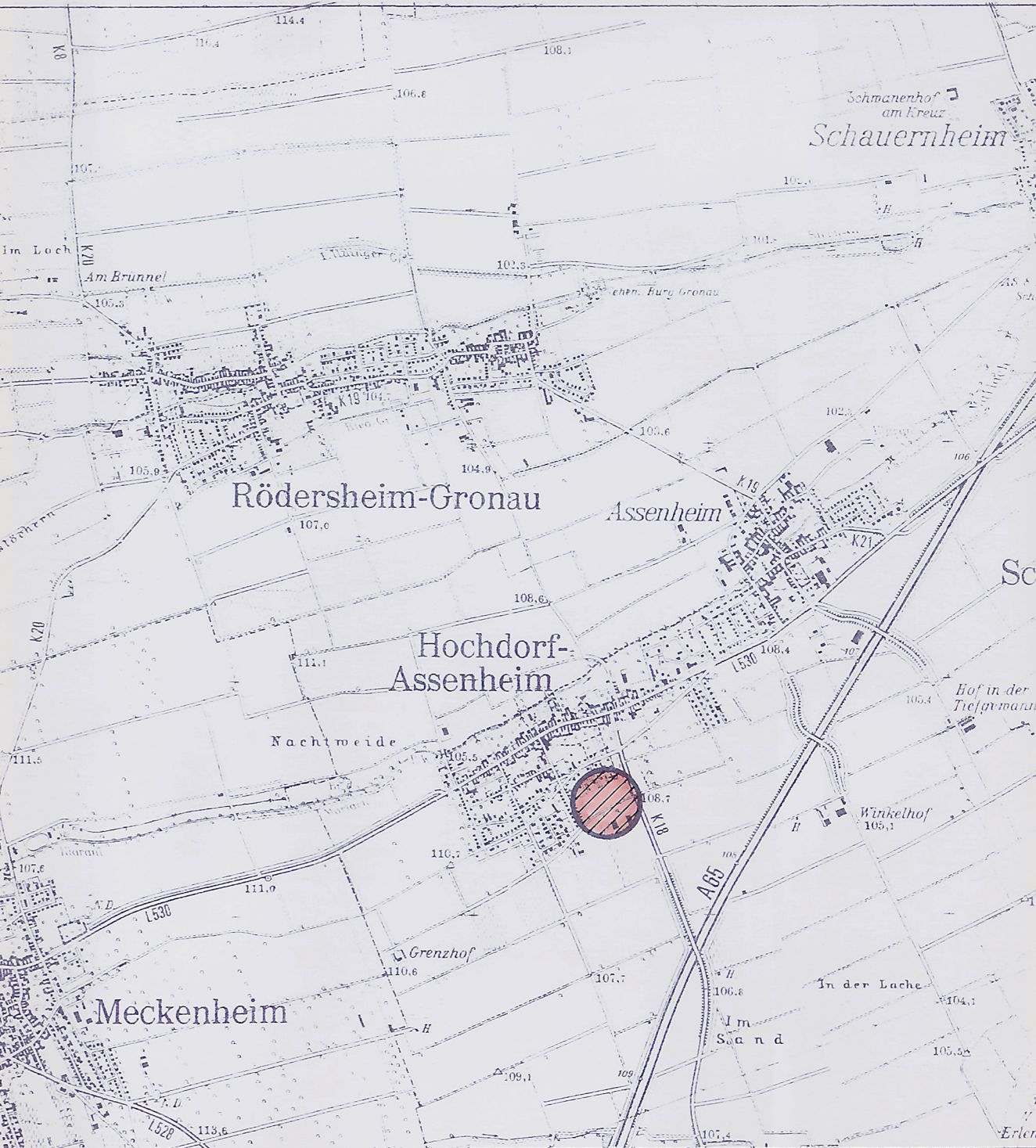
- 5.3 Im Bereich der privaten, nicht überbauten und nicht versiegelten Baugrundstücke ist auf je angefangene 300 m² ein standortheimischer Laubbaum 1. Größenordnung wie unter 5.1 angegeben, oder je angefangene 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann auf je 200 m² angefangener Fläche ein Baum 2. Größenordnung gemäß nachstehend aufgeführter Artenliste gepflanzt werden.
 

Feldahorn	Wildkirsche
Eberesche	Wildbirne
Holzapfel	Bruchweide

 Qualitäts- und Größenbindung:  
Bäume 1. Größenordnung: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,  
Bäume 2. Größenordnung: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,  
Obsthochstämme: Stammumfang 10 - 12 cm.
- 5.4 **Wandberankung**  
Wandflächen ohne Fenster und Türöffnungen von mehr als 10 m² Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei können sowohl Selbstklimmer wie Efeu und Wilder Wein verwendet werden als auch Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, wie Clematis, Glyzinien und Kletterrosen (Siehe Hinweis C 13).
- A.6. **Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach § 88 LBauO
- B.7. **Dächer** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
  - 7.1 **Dachform und Dachneigung**

Wohngebäude	: Satteldach	38° - 45°
Garagen, Nebengebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°
  - 7.2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Gaubenlänge wird mit 4,0 m festgesetzt.
  - 7.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie bei Ziffer 7.2.
  - 7.4 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.
- B.8. **Einfriedigungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
  - 8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m - gemessen ab OK Fahrbahn - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
  - 8.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht nicht zulässig, ausgenommen in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung. Allseitig nicht gestattet ist die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler).
- B.9. **Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bekannten Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
  - 9.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
  - 9.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % zu bepflanzen.

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHT) M. 1: 25 000



BEARBEITET:  
BÜRO F. STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR SCHARA + FISCHER, MANNHEIM  
GRÜNDUNGSORDNUNG:  
DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS, KARLSRUHE  
20.07.1995 / 10.11.1996 / 26.02.1998 / 25.03.1998 / 24.03.1999

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.05.1996 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 20.12.1996 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 06.01.1997 bis einschl. 20.01.1997. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 18.12.1996 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu am 08.11.1999. Zustimmung- und Auslegungsbefehl zu dem Planentwurf am 15.07.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 09.04.1998 und 27.08.1999. Dieser Planentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Montag, den 20.04.1998 bis einschließlich Mittwoch, den 20.05.1998 und gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Dienstag, den 07.09.1999 bis einschließlich Dienstag, den 21.09.1999 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der Auslegung gingen 3 und 0 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 15.07.1998 Beschluss gefasst wurde. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 04. und 09.11.1999. Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 30.11.1999 Hochdorf-Assenheim, den 09.08.2000

*R. Paul*  
Ortsbürgermeister  
Hochdorf-Assenheim

A. Fertigung  
Ausfertigungsvermerk:  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Hochdorf-Assenheim) überein. Diefür die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden. Hochdorf-Assenheim, den 09.08.2000

*R. Paul*  
Ortsbürgermeister  
Hochdorf-Assenheim

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, Nr. 33 vom 18.08.2000  
Dannstadt-Schauernheim, den 22.08.2000  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Eisenberg  
1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.08.2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Hochdorf-Assenheim, den 12.09.2000

*J. Paul*  
Ortsbürgermeister  
Hochdorf-Assenheim

**GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM**  
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEM FRIEDHOF“  
mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO M. 1:1000

BEARBEITET:  
BÜRO F. STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR SCHARA + FISCHER, MANNHEIM  
GRÜNDUNGSORDNUNG:  
DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS, KARLSRUHE  
20.07.1995 / 10.11.1996 / 26.02.1998 / 25.03.1998 / 24.03.1999