

**ORTSGEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM**  
**RHEIN-PFALZ-KREIS**

---

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SÜDLICH DES SCHAUERNHEIMER WEGES,**  
**WESTTEIL"**

**BEGRÜNDUNG**

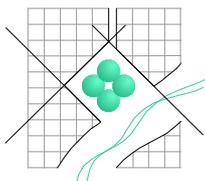
---

AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM:

**INGENIEURBÜRO ENGEL**

DIPL.-ING. CHRISTIAN ENGEL  
RAUM- UND UMWELTPLANUNG

SCHULERGASSE 2 TEL.(06232) 629590  
67346 SPEYER FAX(06232) 629592



EMAIL: [ENGEL-SPEYER@T-ONLINE.DE](mailto:ENGEL-SPEYER@T-ONLINE.DE)

STAND 06/2004

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Angesichts der Nachfrage nach Bauland sollen die lückenhaften Bereiche zwischen Langstraße und Schauernheimer Weg im Sinne einer Ortsarrondierung für eine bauliche Nutzung vorbereitet und neu geordnet werden.

Die Schaffung von weiteren Baugrundstücken innerhalb des bestehenden Dorfgebietes macht vor dem Hintergrund der unzureichenden Erschließungssituation und der Vorbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters und der Ortsrandgestaltung zu gewährleisten.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil" wurde am 01.10.1999 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umrandet:

- im Westen von der Westgrenze des Grundstückes Langstraße 31 (Flurstücksnummer 133), der Südgrenze des Schauernheimer Weges, der Ostgrenze der K 19 und der Verlängerung dieser Grenze durch den Schauernheimer Weg;
- im Norden von den Nordgrenzen der Teilflächen, die in einem Abstand von ca. 8 m nördlich des Schauernheimer Weges liegen;
- im Osten von der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 137/2 (Langstraße 35), der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 137/3 sowie der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 137/4;
- im Süden von den Südgrenzen der Grundstücke Langstraße 31-35.



## **1.4 Plangebietsbeschreibung**

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 0,73 ha großen, zum Teil bebauten Bereich westlich der K 19 (Spätstraße) zwischen Langstraße und Schauernheimer Weg im Ortsteil Assenheim der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in näheren Umgebung ist in der Regel zweigeschossig und vorwiegend durch die Haus-Hof-Bauweise geprägt. Im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Der unbebaute Bereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Obstbaumkultur).

## **2 Einfügung in die Gesamtplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (Fassung der Fortschreibung) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt; er setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

## **3 Planungsgrundsätze**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Ortsarrondierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu schaffen.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen. Dabei ist insbesondere der östlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb zu berücksichtigen.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen die bestehende Umgebungssituation in diesem Bereich von Hochdorf-Assenheim, die geprägt ist durch das Nebeneinander vielfältiger dorftypischer Nutzungen (insbesondere Landwirtschaft und Wohnen); zum anderen soll durch die Ausweisung als Dorfgebiet den künftigen Bewohnern verdeutlicht werden, daß das Wohnen gegenüber den dorfgebietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann.

Allerdings wird das Dorfgebiet in sich gegliedert und der Katalog der zulässigen Nutzungen folgendermaßen eingeschränkt:

Im Dorfgebiet MD 1, MD 2 und MD 3 werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen und Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Im eingeschränkten Dorfgebiet MD e werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) sowie Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen sowie Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da sie aus städtebaulich-funktionalen Gründen sowie aufgrund des mit derartigen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes nicht sinnvoll und mit dem bestehenden Gebietscharakter auch nicht vereinbar sind. Im Dorfgebiet (MD) sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig unter Beachtung des Ausnahmetatbestandes ein gewisses Maß an Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Der Ausschluß land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe im eingeschränkten Dorfgebiet MD e soll ein Ausweiten der durch derartige Nutzungen bedingten Immissionen auf die Neubaugrundstücke vermeiden; überdies lassen die vorgesehenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte derartige Nutzungen wohl kaum zu. Indessen sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO weiterhin zulässig, so daß insgesamt betrachtet die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) gewahrt bleibt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Trauf- und Firsthöhen und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 im bestehenden Dorfgebiet orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung zu gewährleisten. Im restlichen Dorfgebiet (Neuplanung) ist die Grundflächenzahl aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung des jeweils angestrebten bzw. bestehenden Nutzungszwecks auf 0,5 reduziert und Überschreitungen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen.

Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse berücksichtigt die bauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- g geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Gebäude sind mit einer Wandseite an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Die Bauweise wird für die bestehende Bebauung entsprechend der vorwiegenden Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Damit soll den Auflösungstendenzen dieser ortstypischen Bauweise entgegengewirkt werden. Für die neugeplanten Baugrundstücke ist die offene Bauweise festgesetzt mit der Möglichkeit, die Häuser als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so daß auch den Nutzungen im Bestandsgebiet noch Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

- **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Durch die Festsetzung, daß Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen, wird Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen, damit das Fahrzeug zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muß (Verkehrssicherheit); gleichzeitig werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht.

- **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um unerwünschte Umstrukturierungen der dörflichen Eigenart des Gebietes durch eine übermäßige Verdichtung zu verhindern und zu vermeiden, daß sich die Situation aufgrund der gegebenen Vorbelastung noch verschärft, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal drei beschränkt. Diese Festsetzung trägt überdies zu einer Minimierung des Eingriffs im landespflegerischen Sinne bei, da eine geringere Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze und die sonstige bauliche Ausnutzung zu erwarten ist.

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt für das Bestandsgebiet von der Langstraße aus; die Neubaugrundstücke werden über eine Stichstraße an den Schauernheimer Weg angeschlossen. Dieser wird mit einem Querschnitt von 6,0 m für die Fahrbahn und einem einseitigen Fußweg von 1,5 m Breite ausgebaut; die Stichstraße selbst, für die ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen ist, erhält eine Breite von 6,0 m. Dieser Querschnitt erlaubt PKW-Begegnungsverkehr auch bei einseitigem Parken auf der Verkehrsfläche und ein problemloses Einfahren in die Grundstückszufahrten.

Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße ist für Pkw ausreichend dimensioniert; eine größere Dimensionierung für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da zumutbar ist, die Müllbehälter am Schauernheimer Weg zur Abholung bereitzustellen.

Die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Ackerflächen ist durch einen 3 m breiten Grasweg entlang der Versickerungsmulde, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sichergestellt.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Anschlußmöglichkeit zur Ver- und Entsorgung des (Neubau-) Gebietes besteht über den Schauernheimer Weg. Die notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Im Weg liegt bislang keine öffentliche Stromversorgungsleitung; nördlich des Weges liegt ein Hauptverbindungssammler, der die Hauptverbindung von Assenheim zur Kläranlage in Dannstadt herstellt.

Zur Versickerung des im Baugebiet auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist nördlich des Schauernheimer Weges eine Versickerungsmulde vorgesehen. Da die Versickerungsfähigkeit im Bodengutachten als gering eingestuft wird, ist ein Überlauf in den Hauptverbindungssammler erforderlich. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Dies fällt grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke und des Staatlichen Wasserwirtschaftsamtes, so daß es sinnvoll erscheint, entsprechende Regelungen nach Auswertung eines entwässerungstechnischen Gutachtens in einer Entwässerungssatzung vorzusehen.

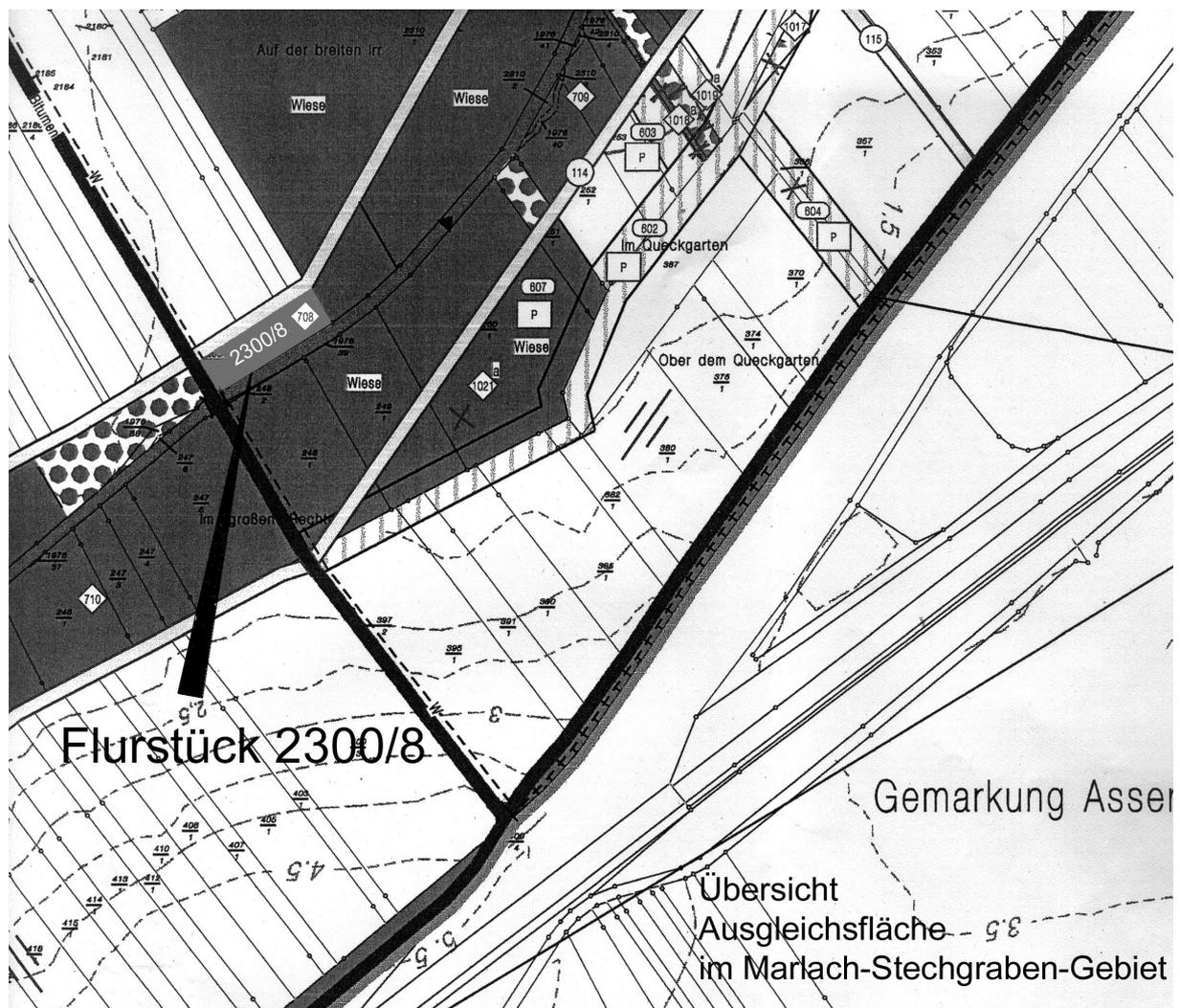
- **Grünordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der durch die Bebauung der (Neubau-) Grundstücke verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll gemäß der Zielsetzung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen gemildert werden, der Eingriff durch die Erschließungsmaßnahmen hingegen auf öffentlichen Grünflächen. Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Bei der Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde deutlich, daß der am schwersten wiegende Eingriff in der Versiegelung des Bodens liegt. Der Ausgleich für diesen Eingriff wird teilweise im Bebauungsplangebiet auf der Ausgleichsfläche nördlich des Schauernheimer Weges sowie durch Festsetzungen zur Begrünung privater Baugrundstücke erbracht. Die Möglichkeit der Versickerung im gesamten (Neu-) Baugebiet vorausgesetzt, werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vollständig ausgeglichen; durch die Pflanzung von Gehölzen wird das Landschaftsbild in der Ortsrandlage aufgewertet.

Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages kann festgehalten werden, daß der Eingriff durch die Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplanten Bauflächen innerhalb des Plangebietes auf den privaten Baugrundstücken kompensiert werden kann. Der Ausgleich für den Eingriff durch die geplanten Verkehrsflächen wird teilweise auf der Ausgleichsfläche nördlich des Schauernerheimer Weges sowie durch Pflanzung von Bäumen im Straßenraum erbracht. Es besteht jedoch ein Defizit von rund 300 m<sup>2</sup>. Daher ist an anderer Stelle eine entsprechende Fläche mit landespflegerischen Aufwertungsmaßnahmen zu belegen; es empfiehlt sich die Bereitstellung von Flächen in dieser Größenordnung im Marlach-Stechgraben-Gebiet und die Durchführung von Maßnahmen entsprechend der Biotopverbundplanung. Mit dem gemeindeeigenen Flurstück 2300/8 wurde bereits eine geeignete Fläche, die gegenwärtig ackerbaulich genutzt wird (Rhabarber), gefunden. Zur Sicherung als Ausgleichsfläche ist eine Verpflichtungserklärung der Gemeinde erforderlich.



Hinsichtlich der Begründung der einzelnen landespflegerischen Maßnahmen im Baugebiet wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan verwiesen.

- **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch die Ackerbewirtschaftung, die aufgrund betriebswirtschaftlicher Erfordernisse auch nachts erfolgt (Ernte, Berieselung etc.) vorbelastet. Diese in der gesamten Region übliche und auch notwendige Form der Ackerbewirtschaftung muß im gegenwärtigen Maße auch weiterhin möglich sein, um die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Zur genauen Bestimmung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb östlich des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.<sup>1</sup>

Die Untersuchung ergab, daß bezüglich des Betriebslärms des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Büber während der Nachtzeit zum Teil hohe Überschreitungen des für Gewerbelärm in Dorfgebieten (MD) nach DIN 18005 vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB bewirkt wird. Diese Überschreitungen betragen vor den dem Betriebsgebäude nächstgelegenen Gebäudefassaden bis ca. 15 dB, auf den abgewandten Gebäudefassaden bis ca. 5 dB. Tagsüber kann der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei dem Verkehrslärm ergeben sich vor den dem Schauernerheimer Weg nächstgelegenen nördlichen Gebäudefassaden und bei der der Langstraße nächstgelegenen Gebäudefassade des bestehenden Wohngebäudes Langstraße 31 Überschreitungen der für Verkehrslärm bei MD-Gebieten empfohlenen Orientierungswerte um bis zu 3 dB tags und nachts bis zu 5 dB.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Betriebslärm des Anwesens Büber und gegen den Verkehrslärm ausscheiden, sind bei den betroffenen Gebäudefassaden passive Lärmschutzmaßnahmen für neu zu errichtende Gebäude festgesetzt.

Bei der Festlegung der Schalldämm-Maße und Fensterschallschutzklassen wurden übliche Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m sowie Fenster-Flächenanteile von  $\leq 40\%$  zugrunde gelegt. Bei Abweichungen ist der erforderliche Schallschutz entsprechend dem angegebenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 zu überprüfen.

---

<sup>1</sup> s. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO: "Im Hinblick auf den Bestandsschutz muß nach dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen. Der Veranlasser der neu hinzukommenden Nutzung hat die notwendigen Schutzmaßnahmen daher selbst zu vertreten bzw. gegen sich gelten zu lassen. ... Durch geeignete Festsetzung zum Schutz - jedoch zu Lasten der Wohnnutzung - sowie durch Kenntlichmachung der Vorbelastung im B-Plan ist sicherzustellen, daß der Betrieb nicht in seiner Nutzung eingeschränkt wird oder nachträglichen Immissionsschutzanforderungen nachkommen muß."

Generell sollte bei den Gebäuden eine Grundrißgestaltung angestrebt werden, bei der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst nur auf den zum Betriebsgrundstück Büber abgewandten Gebäudeseiten angeordnet sind. Analog gilt dies wegen des Verkehrslärms bei den Baufenstern A und D für Räume auf den Gebäudeseiten zum Schauernheimer Weg. Alternativ hierzu sind feststehende Verglasungen in Verbindung mit schallgedämmten oder dem Betriebslärm abgewandten Lüftungen möglich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan auf die Vorbelastung des Plangebietes hingewiesen, um den künftigen Bewohnern zu verdeutlichen, daß auf die Bedürfnisse und Erfordernisse der Landwirtschaft in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim besondere Rücksicht zu nehmen ist.

Weitere Einzelheiten, die letztendlich die Festsetzung von Immissionsschutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB begründen, sind der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil" der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim zu entnehmen.

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgauben sowie zur Fassadengestaltung sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten soll zum einen eine Aufwertung des Straßenraumes durch eine ansprechende Grüngestaltung bewirken und damit den verkehrsberuhigten Charakter betonen, zum anderen soll eine klar ablesbare Übergangszone zwischen dem öffentlichen Bereich (Straße) und dem privaten Bereich (Wohnung) gebildet werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Einfriedungshöhe vor der vorderen Baugrenze in der Stichstraße auf max. 1,20 m.

## **5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

### **5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom 11.03.2002 bis einschließlich 25.03.2002 durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2002 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und sie wurden gebeten, innerhalb eines Monats nach Zugang der Planunterlagen ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abzugeben.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **5.3 Auslegung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 27.01.2003 bis einschließlich 27.02.2003 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ausgelegt. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken während der Amtsstunden vorgebracht werden.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 13.11.2002 um Stellungnahme gebeten und am 09.01.2003 von der erneuten Offenlage informiert.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **5.4 Erneute Auslegung**

Die Herausnahme des ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 137/4 zugunsten des Flurstücks Nr. 137/3 erforderte eine erneute Auslegung des Bebauungsplans. Diese Änderung wurde notwendig, da im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens festgestellt wurde, dass die bisher im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit am 25.04.2003 gelöscht wurde und damit im Bebauungsplan auf einen entsprechenden Eintrag verzichtet werden kann.

Der Bebauungsplan wurde daher mit Begründung in der Zeit vom 08.03.2004 bis einschließlich 08.04.2004 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim erneut ausgelegt, wobei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Anregungen vorgebracht werden konnten (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Dementsprechend erfolgte gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

## **6 Abwägung**

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

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Immissionsschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfang Rechnung getragen.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert und soweit erforderlich außerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert.

## 7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Weiterhin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die bestehenden Betriebe und Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Insgesamt betrachtet sind damit die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse positiv zu werten.

## 8 Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind außerhalb des Bestandsgebietes bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 9 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,73 ha (7278 m<sup>2</sup>) und gliedert sich wie folgt:

- **Dorfgebiet (MD)**..... ~ 0,46 ha (4638 m<sup>2</sup>)..... ~ 63,6 %  
davon
  - Dorfgebiet Bestand..... ~ 0,24 ha (2458 m<sup>2</sup>)
  - Dorfgebiet Planung nordöstlich Stichstraße..... ~ 0,07 ha (694 m<sup>2</sup>)
  - Dorfgebiet Planung südwestlich Stichstraße..... ~ 0,15 ha (1475 m<sup>2</sup>)
- **Öffentliche Grünflächen**..... ~ 0,06 ha (639 m<sup>2</sup>)..... ~ 8,8 %  
davon
  - Begleitgrün Schauernheimer Straße..... ~ 0,05 ha (559 m<sup>2</sup>)
  - Begleitgrün Stichstraße ..... ~ 0,01 ha (80 m<sup>2</sup>)
- **Private Grünflächen / Gartenland** ..... ~ 0,10 ha (956 m<sup>2</sup>)..... ~ 13,1 %
- **Verkehrsflächen**..... ~ 0,10 ha (1056 m<sup>2</sup>)..... ~ 14,5 %  
davon
  - Schauernheimer Straße..... ~ 0,07 ha (722 m<sup>2</sup>)
  - Stichstraße verkehrsberuhigt..... ~ 0,03 ha (334 m<sup>2</sup>)

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 5 Neubaugrundstücke. Für den Bestand sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

## **10 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde Hochdorf-Assenheim werden bei der Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB - Kosten entstehen für:

- Straßenbau
- Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- Wasserversorgung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen und Begrünung sowie landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Es obliegt der Gemeinde, gemäß § 127 ff BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands zu erheben. Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim bereitgestellt.