ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

GE$_{e,d}$ Gewerbegebiete gem. Textziff. A 1
§ 8 BauNVO

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise Bauweise gem. Textziff. A 3
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche unverbindliche Einteilung in
- Fahrbahn
- Gehweg/Parken
- Gehweg

Wirtschaftsweg
Verkehrsgrün - Grasweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- u. Landschaftsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Textziff. A 6.3
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.2.3
Anpflanzen: Baum gem. Textziff. A 6.2.2
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.2.1
Erhaltung: Baum gem. Textziff. A 6.2.1

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fläche für Lärmschutzwall gem. Textziff. A 5.1

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Textziff. A 1

Hinweise

Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
Grundstücksgrenze wegfallend
Böschungen vorhanden bzw. geplant
Sichtwinkel

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. zulässigen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl, GRZ	Geschossflächenzahl, GFZ
Bauweise	-

Geltungsbereiche der externen Ausgleichsmaßnahmen M3 gem. Textziff. A 6.3.3 und M4 gem. Textziff. A 6.3.4 Gemarkung Hochdorf-Assenheim, Parzelle Nr. 2310/1 (1,9 ha) und 2837 (0,15 ha) o.M.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 **Das Plangebiet wird festgesetzt als:**

- Gewerbegebiet (GE1, GE2 GE3 und GE4) gemäß § 8 BauNVO

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden gem. Textziff. A 1.2 bis A 1.4 eingeschränkt.

1.2 **Die Nutzungen im Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3 und GE4) werden unter Berücksichtigung** angrenzender Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Betriebe eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Die Gliederung und Gliederung erfolgt nach dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz, Stand 1992 (siehe Anlage).

Zulässig sind:

Im Gewerbegebiet GE1:

- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VII: lfd.Nr. 180 -196
- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VI: lfd.Nr. 164, 168, 171, 173 und 177

Im Gewerbegebiet GE2 und GE4:

- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VII: lfd.Nr. 180 -196
- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VI: lfd.Nr. 149-150; 158-162; 164-178
- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse V: lfd.-Nr. 83, 93, 96-101, 115, 133, 140, 142, 143, 147 und 148

Im Gewerbegebiet GE3:

- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VII: lfd.Nr. 180 -196
- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse VI: lfd.Nr. 149-150; 158-162; 164-178
- Folgende baulliche Anlagen der Abstandsklasse V: lfd.-Nr. 83-115; 117-148

Im gesamten Gewerbegebiet

- sonstige Gewerbebetriebe mit geringerem Emissionsgrad als Betriebe der Abstandsklasse VII, Betriebe, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad als die aufgeführten zulässigen Betriebe aufweisen.

1.3 **Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE2 und GE3 Einzelhandelsbetriebe** mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (Waren des täglichen Bedarfs) (§ 1 Abs. 5 Ln.-Z. 1 Nr. 9 BauNVO). Ausnahmsweise können Betriebe, bei denen der Einzelhandel branchenspezifisch ist und einen untergeordneten Anteil des Gesamtbetriebes einnimmt, zugelassen werden.

1.4 **Die Zahl der nach § 9 Abs. 3 ZiffT. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird wie folgt festgesetzt:
Pro Grundstück bis 2.000 m² Größe kann max. 1 Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden, Auf Grundstücken über 2.000 m² können max. 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 **Nicht zulässig im gesamten Gewerbegebiet sind die im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 3 ZiffT. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) (§ 1 Abs. 6 BauNVO).**

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB sowie § 17 und § 19 BauNVO)

2.1 **Die Traufhöhe (Wandhöhe) der Gebäude**, gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen max. 10,00 m
- bei Büro- und Wohngebäuden max. 8,00 m
- die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab OK Fahrbahn, wird festgesetzt mit max. 11,00 m
- Höhe sonstiger baulicher Anlagen und technischer Aufbauten (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.) max. 15,00 m

2.2 **Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeintrag sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz mitzurechnen.**

A 3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. 22 Abs. 4 BauNVO)
Auf den mit a gekennzeichneten Grundstücken gelten die Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

A 4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken darf je angefangene 50 m Grundstücksbreite max. 8,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 sind keine Zufahrten zulässig.

A 5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 6 BauGB)

5.1 **Entlang der Autobahn (A 65) im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall** mit einer Höhe von mindestens 5,0 m, gemessen ab OK des natürlichen Geländes auf der Seite des Gewerbegebietes festgesetzt.

5.2 **Die autobahnseitigen Außenbauteile von Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen** sind nach der Tabelle 8 in DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren.
Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind nach dieser Tabelle vorzunehmen.

Geschoss	Lärmpegelbereich (LPB)	$R'_{w,ges}$	$R_{w,ges}$	K_{AL}
	Anforderungen (Fenster)			
EG	IV	35	35	3
OG	IV	35	35	3
DG	V	40	40	4
	zusätzlicher Flächenzuschl.			
EG	V	40	40	4
OG	V	40	40	4
DG	VI	45	45	5

Abkürzungen:
LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
$R'_{w,ges}$ = erf. Schalldämm-Maß des kombinierten Außenbauteils mit Anteil der Raumfläche von 2,5 m² und 30 % Fensterflächenanteil
$R_{w,ges}$ = erf. Schalldämm-Maß des kombinierten Außenbauteils mit Anteil der Raumfläche von 2,5 m² und 30 % Fensterflächenanteil
K_{AL} = erf. Schalldämm-Maß der Fenster in dB bei Fensterflächenanteil von 30%

Für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteilen der Wohngebäude gelten bei ausgebauten Dachgeschossen einzugemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

5.3 **Bei der Grundrissgestaltung sind die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der Autobahn (A 65) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.**

Ausnahmsweise können Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der Autobahn (A 65) zugewandten Gebäudeseiten, d.h. Gebäudeschallschutzseite, die in einem Winkel von 90° und weniger zur Autobahn stehen, angeordnet werden, wenn sie keine Fensteröffnungen auf den der A 65 zugewandten Gebäudeseiten haben oder wenn die Fassaden, Dächer und Fenster auf den der A 65 zugewandten Gebäudeseiten die unter A 5.2 festgesetzten Schalldämmmaße einhalten.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

6.1 **Verkehrsgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Vegetationsflächen, die im Zuge der öffentlichen Straßen entstehen, sind als Wiesen-/Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

6.2 **Bestimmungen** für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.2.1 **Bindungen** für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß Planeintrag sind Einzelbäume und Strauchbestände zu erhalten. Im gegebenen Fall sind geeignete Verkehrungen zum Schutz vor Beschädigungen zu treffen (DIN 18920).

6.2.2 **Baumpflanzungen im Straßenraum**

Im Zuge der Straßenräumes werden Baumpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung vorgenommen. Abweichungen können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtbereiket etc.) erfolgen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung muss mindestens 14-16 cm betragen. Der Baum ist gegen Fahrzeuge und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4,5 m² auszubilden.

Zur Auswahl kommen einheimische Arten wie Eiche, Ahorn, Hainbuche, Linde. Auch andere geeignete Sorten sind möglich.

6.2.3 **Lärmschutzwall** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziff. 6.4.

Gemäß Planeintrag sind am BAB-abseitigen Böschungsfuß Hochstämme in Reihe zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen Fachplan nachzuweisen.

6.3 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1 **Maßnahmenfläche M1**

Auf der Maßnahmenfläche M1 ist das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche in Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Maßnahmenfläche M1 ist als Wiesen/ Rasenfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

6.3.2 **Maßnahmenfläche M2**

Die Maßnahmenfläche M2 umfasst öffentliche Grünflächen sowie einen bis max. 1 m breiten Gußbuschstreifen auf der privaten Grundstücksseite entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (siehe Planeintrag). Die Maßnahmenfläche ist als Puffer für die dortigen Verkehrsflächen der Oberflächenentwässerung. Entlang der Grundstücksgrenze werden öffentliche Grünfläche und privaten Grundstücken wird ein Damm mit einer OK von mind. 105,45 m ü. NN angelegt. Dabei liegen die Böschungsflächen z.T. auf den privaten Grundstücken.

Die öffentliche Grünfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser ist mit einer Wildrasenmischung gem. RSM (siehe Textziffer 6.4) einzusäen. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten; an der Grenze der Fläche sind Bäume 1. und 2. Ordnung in Reihe anzupflanzen.

6.3.3 **Maßnahmenfläche M3**

Auf dem 1,9 ha großen Grundstück Nr. 2310/1 der Gemeinde Hochdorf-Assenheim (Gewanne "Auf der Hohlen 5") ist eine Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet festgesetzt. Die Fläche ist in eine extensivgenutzte Wiese umzuwandeln. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Herstellung von Geländemulden bis an das mittlere Grundwasserniveau**
- **Extensivierung und Mahdeinstreine**
- **Artenanreicherung und -hilfe geeigneten Saatgutes**
- **Die ranglichen Gehölze sowie der kreuzende Grasweg sind zu erhalten. Zum Grasweg ist ein beidseitiger Abstand von 1 m zu erhalten.**

6.3.4 **Maßnahmenfläche M4**

Die etwa 0,15 ha große Teilfläche des Grundstücks Nr. 2837 der Gemeinde Hochdorf-Assenheim gem. Planzeichnung ist zu einer gebüschreichen Wiesenfläche umzuwandeln.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Herstellung einer Geländemulde bis an das mittlere Grundwasserniveau**
- **Umwandlung in wechselfeuchte Wiese mit RSM 7.3.1 und RSM 8**
- **Extensivierung und regelmäßige Mahdeinstreine**
- **Anpflanzung gealigneter Gehölze entlang tangierender Wege in einer Breite von 3 m; der Abstand zum Grasweg im Süden darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der Abstand zu den Wegen muss 1 m betragen.**

Gehölzauswahl: standortgetypische Arten wie Erle, Weide, Hartriegel, Pfaffenhütchen. Auch andere geeignete Sorten sind möglich.

6.4 **Vegetationsauswahl**
Zur Auswahl für die Gehölzpflanzungen kommen einheimische Strauchartenn sowie kleinblume der nachfolgenden Liste in Frage. Die Umsetzung der Pflanzungen ist auf der Grundlage eines Ausführungsplanes vorzunehmen.

Sträucher

Qualitäts- und Größenmerkmale: vStr 3-5 Tr, 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa*)	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina*)	Hundsrose
Cornus sanguinea*)	Hartriegel	Rosa arvensis*)	Feldrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa gallica*)	Essigrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus*)	Brombeere
Lonicera xylosteum*)	Heckenkirsche	Salix aurita*)	Öhrchenweide
Lonicera tatarica*)	Tatarische Heckenkirsche	Viburnum lentana*)	Wolliger Schneeball
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Prunus padus	Traubenkirsche

***) Im Leitungstrassenbereich nur relativ kleinwüchsige bis mittelgroße Strauchartenn-sorten**

Bäume

Qualitäts- und Größenmerkmale:
Heister 2xv. m. B., m: 150-175 cm
Hochstamm 2xv m. B., StU: 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus pyraster	Holzbirne
Pyrus communis	Birne	Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Kirsche	Tilia cordata	Linde
Sorbus aucuparis	Vogelbeere	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus domestica	Speierling		

Als Straßenbaum ist auch die Säulenhainbuche (Carpinus betulus Fastigiata) zulässig.

Rasensaaat
gem. RSM 7.1.2 mit Kräutern; im Muldenbereich RSM 7.3.

6.5 **Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Straßen und Wirtschaftswegen sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.**

6.6 **Zuordnung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen, das sind die Flächen für Straßen und Wege, beträgt 0,65 ha und wird den Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. Textziff. A 6.2.3 und gem. Textziff. A 6.3.2 im Änderungsplan IV des Bebauungsplangebietes vor Ort zugeordnet.

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen für die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor Ort gem. Textziff. A 6.2.3 und gem. Textziff. A 6.3.2, die nicht für das öffentlich bedingte Ausgleichserfordernis herangezogen werden müssen (Rest 0,58 ha), werden anteilig den privaten Verursachern zugeordnet.

Die Aufwendungen für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. Textziff. A 6.3.3 und A 6.3.4 werden den neuen Vorhaben und Verursachern im Baluzungsgebietgleit zugeordnet. Da es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handeln wird, sind die Beeinträchtigungsbilden etwa gleichwertig zu wichten, so dass die erforderlichen Aufwendungen anhand der Grundstücksgröße anteilig zugeordnet werden können.

Die Aufwendungen für die Maßnahmen gem. Textziffer A 6.3.3 "Auf der breiten In" werden dem Bebauungsplangebiet zur Erweiterung IV zugeordnet.

Die Aufwendungen für die Maßnahmen gem. Textziffer A 6.3.4 "Im kleinen Rechter" werden dem Bebauungsplangebiet zur Änderung IV zugeordnet.

A 7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang den Straßenabschnitten ohne seitlichen Böschungseinstieg in der Planzeichnung wird auf den privaten Baugrundstücken ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Gewerblich genutzte Gebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) 0 - 38°

Wohn- und Bürogebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Satteldach 0 – 38°

Zurückgesetzte Wandteile im Dachbereich (z.B. Staffelgeschosse) müssen innerhalb der vorgeschriebenen Dachneigung liegen.

Geräte mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können mit steilerer Neigung auf die Dächer aufgestellt werden.

B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, gemessen ab OK Fahrbahn, zulässig.

B 10. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Werbeanlagen sind nur an Ort der Leistung gestattet.

10.2 Großflächenwerbung über 3 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

11.1 **Ein jeweils 5,0 m breiter parallel zur Straße verlaufender Geländestreifen der Bekanntmachung** gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, ist zwingend auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzuschütten oder bis zu dieser Höhe abzugraben.

11.2 **Die Vorgartenflächen, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen** Baugrenze bzw. ein 3,0 m breiter Streifen entlang der Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgartenflächen sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 25 % der Vorgartenfläche betragen.

11.3 **Im Vorgartenbereich dürfen Stellplätze** untergebracht werden, die Anfahrt der Stellplätze darf jedoch nicht von der Straße aus, sondern muss über Zufahrten erfolgen. (s. a. Textziff. A. 4)

11.4 **Wird, 20 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; 60 %** dieser Fläche ist als Gehölzpflanzung anzulegen. Zur Orientierung gelten die Festsetzungen in Vegetationsauswahl Textziff. 6.4), Es sind weitere Laubgehölze in Art und Sorte möglich. Nadelgehölze sind für den Nachweis der Pflanzpflichten nicht zulässig. Soweit durch andere Festsetzungen Baumpflanzungen vorgeschrieben sind, sind diese in die gärtnerische Gestaltung einzuschließen.

11.5 **Für jeweils vier Stellplätze** sei einheitiger und je acht Stellplätze bei zweiheitiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 12-14 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4,5 m² auszubilden. Die Vegetationsauswahl richtet sich nach Textziff. 6.4.

11.6 **Stellplätze für Müllcontainer/ Mülltonnen usw. sind entweder durch dichte Bepflanzungen oder** durch geeignete Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 12. **Die Anlage "Auszug aus dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz, Stand 1992" ist Bestandteil des Bebauungsplans.**

C 13. **Anfallendes Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken zur** Versickerung gebracht werden. Dazu sind die Grundstücksflächen entsprechend herzurichten, einzudichten. Die Versickerungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung unbebauter, Oberflächenwassers auf dem Grundstück sind im Bauantrag nachzuweisen. Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwasserversorgung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt des Rhein-Pfalz-Kreises als ausführende Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001).

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unterliegt folgenden Normen:

DIN 1988 Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen (TRWI)
DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 27.12.2005 bis einschließlich 27.01.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, über die in der Sitzung am 09.05.2006 Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 24 GemO) erfolgte am 09.05.2006.

Hochdorf-Assenheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

C. FESTSETZUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

C 14. **Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen** sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflastersteine, mit Rasengittersteinen befestigte Flächen oder als wassergebundene Decke.

C 15. **Ausgehend von der Autobahn (A 65) ist zulässig mit Lärmimmissionen zu rechnen. Auf Textziff. A 6 und auf das Schalltechnische Gutachten des Büros Genest und Partner Ingenieurgesellschaft** mbH Ludwigshafen, erstellt am 30.01.2003, wird hingewiesen.

C 16. **Die Bestimmungen des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 20.12.2000 sind einzuhalten.**

C 17. **Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erbauer der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Planungs- und Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer abzusprechen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind ehrdringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr. 16, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 enthinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr. 16, S. 159 ff) wird verwiesen.

C 18. **Bei außerordentlichen Regenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit Wasseranstaugen zu** rechnen. Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan (IFK Consult Neustadt 2004) wird in der Entwässerungsmulde im südlichen Plangebietsrand die Höhe für ein 100-jährliches Hochwasserereignis mit 105,45 m ü. NN angegeben. Bei darüber hinausgehenden Regenereignissen ist zu beachten, dass durch die Topographie und die besondere Lage an der A 65 zwischen den Brückenbauwerken ein natürlicher Entleerung erst über der Höhe des Straßenscheitelkuppe im Einolf (107,83 m über NN) erfolgt.

Insbesondere bei Gebäuden (Eingangsschwellsfloden, Kellereingänge, Lichtschächte etc.) und Lagerflächen sind deshalb entsprechende Höhen oder Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Bezüglich wassergefährdender Stoffe ist die Landesverordnung Über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Über Fachbetriebe vom 1.2.1996 (GVBl. S. 121), zuletzt geändert am 21.7.2003 (GVBl. S. 150) zu beachten.

C 19. **Fassaden- und Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, die Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² zu etwa 50 % durch geeignete Ranker oder Klimmer zu begrünen.

Es wird empfohlen Flachdächer mit einer Neigung bis zu max. 10° fachgerecht zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mind. 8 cm betragen.

C 20. **Bei der Neuinstallation eines Leitungsnetzes für Warm- und Kaltwasser ist dafür Sorge zu tragen,** dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988, DVGW Arbeitsblätter)

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.04.2002/14.12.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsüblliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 19.07.2002/11.02.2005.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.02.2005 bis 07.03.2005.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 07.02.2005 u. 20.12.2005 um Stellungnahme gebeten.

Beschlussfassung hierzu erfolgte am 31.05.2005 u. 09.05.2006.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 31.05.2005 durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 16.12.2005.

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Hochdorf-Assenheim) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hochdorf-Assenheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

Nach dem Auslegungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim" Nr. _____ vom _____

Dannstadt-Schauernheim, den _____

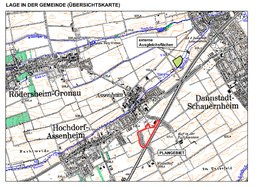
_____
I.A. Verbandsgemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hochdorf-Assenheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHTSKARTE)



KARTENAUSSCHNITT - Auszug aus der topographischen Karte 1:25.000 Pfälz CD-Rom Nr. 5 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "IM WEICHLINGSGARTEN - ÄNDERUNG IV UND ERWEITERUNG IV"

M 1:1000 (im Original)

Bearbeitung:

Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer
Forstweghalde 44/46
69151 Neckarsteinach
tel 06229-775240 / fax 06221-750487
www.stadtplanungfischer.de

GRÜNORDNUNG:
LANDSCHAFTSPLANUNG:
Lohrbogen 3 · 67550 Kalenderhausen

Stand: 10.05.2006