

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Rhein-Pfalz-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

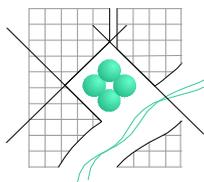
„Im Untergarten“
Änderung I und Erweiterung I

Zusammenfassende Erklärung
(§ 10 Abs. 4 BauGB)

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim:

Ingenieurbüro Engel
Dipl.-Ing. Christian Engel
Raum- und Umweltplanung

Schwerdstr. 8 Tel. (06232) 629590
67346 Speyer Fax (06232) 629592



Email: engel-speyer@t-online.de

Satzung
Stand: 02/2008

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bereits am 15.07.1997 fasste der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Untergarten, Änderung I und Erweiterung I“, um dem Eigentümer des Anwesens in der Langstraße 42 mit der Flst.-Nr. 2253/1 in Hochdorf-Assenheim im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 2253/1 sowie die Flurstücke 2709 und 2708 und damit eine Fläche von rund 0,15 ha.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.06.2003 wurde beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2003 gefasst.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Umgebungssituation in diesem Bereich von Hochdorf-Assenheim, die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Stichtag 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen wurde und damit die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung nicht mehr angewendet werden durften, wurde das Verfahren nach dem aktuell geltenden BauGB in der ab 1.1.2007 gültigen Fassung zu Ende geführt.

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der durch die Bebauung der (Neubau-) Grundstücke verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß der Zielsetzung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen gemildert, der Eingriff durch die Erschließungsmaßnahmen hingegen auf öffentlichen Grünflächen.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, der verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung vorsieht:

- Entwicklung einer Versickerungs- / Verdunstungsmulde, um das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und gegebenenfalls in die Marlach einzuleiten.
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des Wohnweges und Pflanzung von zwei mittel- bis großkronigen Laubbäumen zur Aufwertung und Eingrünung des Baugebietes.
- Landschaftsgärtnerische Anlage der privaten Grundstücksfreiflächen in Verbindung mit der Neuanpflanzung von Obstbäumen zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung.
- Anlage eines Heckensaumes mit heimischen Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Eingrünung des Baugebietes und Ergänzung des benachbarten Gehölzbestandes.
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Erhöhung des Versickerungsanteils von Niederschlagswasser.

Der Eingriff durch die Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplanten Bauflächen und den Erschließungsweg kann innerhalb des Plangebietes annähernd kompensiert werden.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung führten zu einigen wesentlichen Planungsänderungen:

- die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde auf maximal 2 Wohngebäude beschränkt;
- der Abstand zwischen der Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze wurde von 3 m auf 5 m erhöht;
- die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäude wurde auf die von Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksfläche beschränkt;
- der Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze wurde von 1,50 m auf 3 m verbreitert;
- die vorgesehene Breite des Erschließungsweges wurde von 5,5 m auf 3,5 m reduziert und damit der Uferrandstreifen / Grünstreifen entlang der Marlach entsprechend verbreitert.

Durch die Wahl des Standortes zur Verwirklichung des Wohnbauvorhabens innerhalb der gewachsenen Ortslage und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen sowie zur Vermeidung einer weiteren Bebauung von Außenbereichsflächen am Ortsrand wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Erwägung gezogen.

Die Ortsbürgermeisterin