

---

**Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**  
**Rhein-Pfalz-Kreis**

---

**Bebauungsplan**

„Südlich des Schauernheimer Weges - Westteil“  
Änderung I und Erweiterung I

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**- Begründung -**

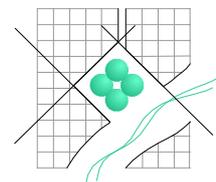
---

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



Stand: 24/05/2016  
Hinweise und Begründung  
ergänzt am 17/02/2017

email: [engel-speyer@t-online.de](mailto:engel-speyer@t-online.de)

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Südlich des Schauerner Weges – Westteil"

#### Änderung I und Erweiterung I

##### 1. Planungsanlass

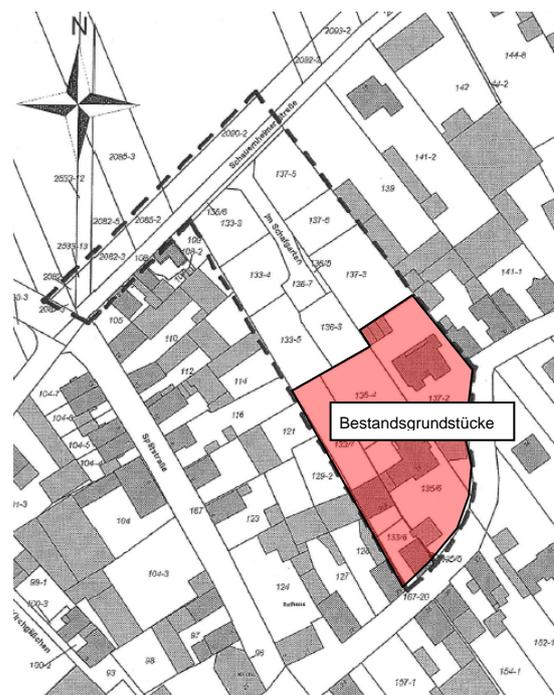
Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Südlich des Schauerner Weges – Westteil“, der seit dem 14. Januar 2005 rechtskräftig ist, wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, die lückenhaften Bereiche zwischen Langstraße und Schauerner Weg am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Hochdorf-Assenheim im Sinne einer Ortsarrondierung für eine bauliche Nutzung vorzubereiten und neu zu ordnen. Hierzu wurde damals für das Plangebiet eine Baulandumlegung durchgeführt.

Die Gemeinde Hochdorf-Assenheim beabsichtigte mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, das Grundstück mit der Flst.Nr. 137/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Schauerner Weges - Westteil“ einzubeziehen und für das Grundstück eine bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurde am 25.06.2013 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Schauerner Weges – Westteil", Änderung I und Erweiterung I beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich war mit Ausnahme des einbezogenen Flurstücks 137/3 deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan. Es wurden auch die Bestandsgrundstücke der Langstraße 31, 31a, 33 und 35 vom Bebauungsplan erfasst.

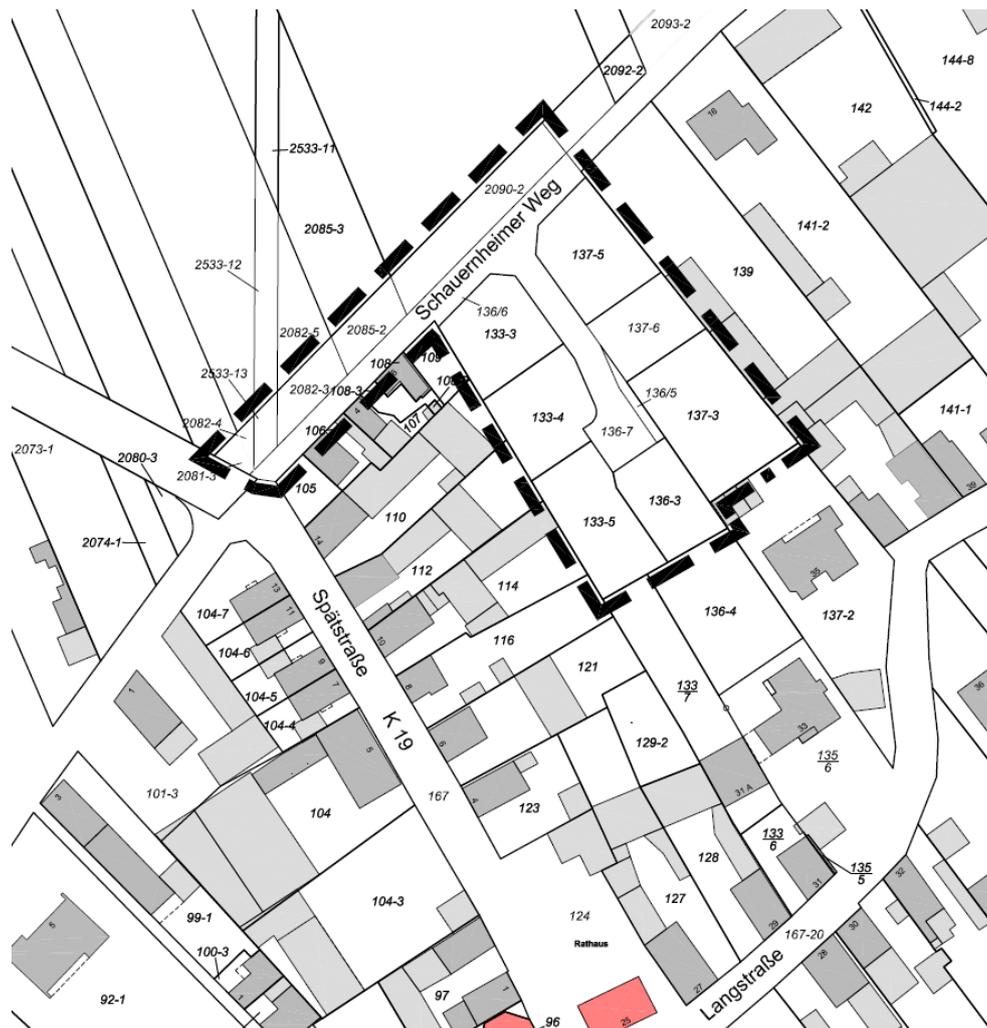
Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschloss der Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 23.07.2015 die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke (Flst.Nrn. 133/6, 133/7, 135/5, 135/6, 136/4 und 137/2) und die Durchführung einer Teilaufhebung des Bebauungsplans für den betreffenden Bereich.



## 2 Geltungsbereich

Gemäß der Beschlussfassung des Ortsgemeinderats vom 23.07.2015 zur Herausnahme der Bestandsgrundstücke „Langstraße 31, 31a, 33 und 35“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verbindung mit einer entsprechenden Teilaufhebung des Bebauungsplans ergibt sich folgende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- im Westen von den Westgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 133/5, 133/4 und 133/3 sowie der Südgrenze des Schauerner Weges und der Ostgrenze der K 19;
- im Norden von den Nordgrenzen der Teilflächen, die in einem Abstand von ca. 8 m nördlich des Schauerner Weges liegen;
- im Osten von der Ostgrenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 137/3, 137/6 und 137/5 und der Verlängerung dieser Grenze durch den Schauerner Weg;
- im Süden von der Nordgrenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 133/7, 136/4 und 137/2.



### **3 Einfügung in die Gesamtplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

### **4. Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen ca. 0,45 ha großen Bereich östlich der K 19 (Spätstraße) zwischen der Langstraße und dem Schauerner Weg im Ortsteil Assenheim der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim, welcher für eine Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist und über eine Stichstraße an den Schauerner Weg angeschlossen werden soll.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Lediglich nördlich des Schauerner Weges schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es handelt sich mithin um eine Lücke im Siedlungszusammenhang mit Nachverdichtungspotenzial und damit um eine klassische Innenentwicklungsfläche im Sinne des § 13 a BauGB.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erheblich unterschritten wird, kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (mit) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens. Mit der Umweltprüfung entfallen auch die Instrumente, die das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung kommunikativ unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB). Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Überdies gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Zu dem Ursprungsbebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Da im Rahmen des gewählten Bebauungsplanverfahrens die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich ist, wird auf die im Ursprungsbebauungsplan unter Punkt 1.7 getroffene Festsetzung zur Zuordnung des landespflegerischen Ausgleichs gemäß § 9 Abs. 1a BauGB verzichtet.

## **5 Gegenstand der Bebauungsplanänderung und -erweiterung**

Im Bebauungsplan in der Fassung der „Änderung I und Erweiterung I“ wird das Grundstück mit der Flst.Nr. 137/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Um auch das neue Baugrundstück erschließungstechnisch an die Stichstraße anzubinden, wird die an die südöstliche Grundstücksgrenze anschließende „Begleitgrünfläche“ (Flst.Nr. 136/5) der Stichstraße „Im Schafgarten“ zugeschlagen und entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für die Bestandsgrundstücke Langstraße 31, 31a, 33 und 35, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurden (Teilaufhebung des Bebauungsplans), beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), so dass der Maßstab des „Einfügens“ maßgebend ist.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet erfolgt die Anpassung der immissionsschutzbezogenen Festsetzungen an die Empfehlungen des aktuellen „Schalltechnischen Gutachtens für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ vom 19. Januar 2015, erstellt durch Genest und Partner aus Ludwigshafen.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Ursprungsbebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigte 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 sollte durch die Ausweisung als Dorfgebiet den künftigen Bewohnern verdeutlicht werden, dass das Wohnen gegenüber den dorfgbietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann.

Allerdings kann nach einer zwischenzeitlich vorliegenden Entscheidung des BVerwG vom 23.04.2009 ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, nicht als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Die dörfliche Umgebung allein genüge nicht, um ein Dorfgebiet festzusetzen, vielmehr müsse das festgesetzte Gebiet zumindest in Teilen für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sein bzw. landwirtschaftliche Betriebe aufweisen. Da dies in der vorliegenden Situation offensichtlich nicht der Fall ist, ist eine Ausweisung als Dorfgebiet nicht (mehr) möglich.

Infolgedessen wird das Neubaugebiet als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine gewisse Mischung von Wohnen und Gewerbe ist folglich eine zwingende Voraussetzung zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets.

In dem Baugebiet sollen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, z.B. kleinere Handwerksbetriebe, möglich sein. Gleichmaßen können auch Beherbergungsbetriebe und Geschäfts- oder Bürogebäude zugelassen werden.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden nicht zuletzt auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um Störungen der geplanten Gebietsstruktur insbesondere im Hinblick auf immissions- und verkehrstechnische Auswirkungen zu vermeiden. Gleiches gilt für Schank- und Speisewirtschaften und – unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes - für Einzelhandelsbetriebe.

Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die der Eigenart des kleinteiligen Baugebietes aufgrund ihrer Größe und ihres Störpotentials widersprechen oder die angestrebte Qualität des Mischgebietes beeinträchtigen könnten, werden als unzulässig festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

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

Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung des kleinteiligen Gebiets und des angestrebten 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 Mischgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 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 ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so dass eine dem Mischgebiet entsprechende Nutzungsvielfalt möglich bleibt.

- **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, 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 Neubaugrundstücke sind 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.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wird für die Stichstraße ein Gefälle von Süd nach Nord vorgesehen, wobei der höchste Punkt im Bereich des Wendehammers etwa 1,50 m über der natürlichen Geländehöhe liegt. Im Hinblick auf die zur Herstellung der Straße erforderlichen Böschungen und Rückenstützen ist der entsprechende Böschungsbereich im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt (Neigungsverhältnis 1:1,5). Die Böschungsbereiche können nach der Herstellung des Straßenkörpers als Vorgartenfläche genutzt werden.

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

- **Ver- und Entsorgung**

Die Anschlussmöglichkeit zur Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes besteht über den Schauernheimer Weg. Die notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

Für die bestehende Entwässerungsleitung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 139 ist ein Leitungsrecht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Auf die ursprünglich geplante Versickerungsmulde nördlich des Schauernheimer Weges innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird verzichtet, da eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Daher ist beabsichtigt, das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser per Trennkanal zu entsorgen und in die vorhandene Trennkanalisation im Schauernheimer Weg abzuleiten. Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Trennkanal im Schauernheimer Weg steigt die Stichstraße vom Schauernheimer Weg bis zum Ende der Wendeanlage um ca. 30 cm an.

- **Grünordnung**

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan ist im Rahmen des gewählten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht erforderlich. Aus diesem Grund kann auf die im Ursprungsbebauungsplan unter Punkt 1.7 getroffene Festsetzung zur Zuordnung des landespflegerischen Ausgleichs gemäß § 9 Abs. 1a BauGB verzichtet werden.

Nichtsdestotrotz sind - ungeachtet des Verzichts auf das Verfahren der Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Aufstellung des Bebauungsplans - die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher werden die sonstigen unter Punkt 1.7 genannten naturschutzbezogenen Regelungen, die auf der Grundlage des einstigen landespflegerischen Fachbeitrages getroffen wurden und im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans positive Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entfalten, beibehalten.

Die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die ihre Ursachen im Wesentlichen in der Versiegelung des Bodens haben, werden im Bebauungsplangebiet teilweise durch die Begrünungsfestsetzungen nördlich des Schauernheimer Weges gemildert. Insbesondere durch die Pflanzung von Gehölzen wird das Landschaftsbild in der Ortsrandlage aufgewertet.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages ein Ausgleichsdefizit für den Eingriff durch die geplanten Verkehrsflächen von rund 300 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Gemeinde verpflichtet sich weiterhin, den entsprechenden Ausgleich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2837/1 (vormals Flst.Nr. 2300/8) zu erbringen und die Maßnahmen entsprechend der Biotopverbundplanung für das Marlach-Stechgraben-Gebiet durchzuführen.

## • 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, Beregnung, 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 bereits im Jahr 2001 eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich des Schauernheimer Weges – Westteil“ erstellt.<sup>1</sup> Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Grundstück mit der Flst.Nr. 137/3 noch als landwirtschaftliche Betriebsfläche beurteilt. Die erforderlichen (passiven) Immissionsschutzvorkehrungen an den jeweiligen Gebäudefassaden wurden damals auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Entscheidung, das Baugebiet um das Grundstück mit der Flst.Nr. 137/3 zu erweitern und dieses in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, wurde eine neue schalltechnische Untersuchung erforderlich, um die aktuelle Situation unter den veränderten Rahmenbedingungen schalltechnisch zu beurteilen. In die Untersuchungen einbezogen wurde auch der Verkehrslärm der angrenzenden Langstraße und des Schauernheimer Weges.<sup>2</sup>

Die Untersuchungen ergaben, dass bezüglich des Betriebslärms des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) Überschreitungen des für Gewerbelärm in Dorfgebieten (MD) nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) bewirkt werden. Insbesondere an den unmittelbar am Schauernheimer Weg geplanten Gebäuden wurden an den Nordwestfassaden Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A) und an den Südwestfassaden von bis zu 5 dB(A) berechnet.

Der in der DIN 18005 empfohlene Orientierungswert für Dorfgebiete von 60 dB(A) für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) kann hingegen eingehalten bzw. unterschritten werden.

---

1 Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ in Hochdorf-Assenheim (Gutachten Nr. 1299 G) vom 19.10.2001, Genest und Partner, Ludwigshafen/Rhein

2 Schalltechnisches Gutachten für die geplante Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ in Hochdorf-Assenheim (Gutachten Nr. 226F5 G2) vom 19.01.2015, Genest und Partner, Ludwigshafen/Rhein

Bei dem Verkehrslärm ergeben sich vor den dem Schauernheimer Weg nächstgelegenen nördlichen Gebäudefassaden Überschreitungen der für Verkehrslärm bei Dorfgebieten empfohlenen Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den durch die landwirtschaftliche Nutzung verursachten Betriebslärm aus ortsgestalterischen Gründen und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht zu empfehlen sind und insbesondere die Errichtung von Lärmschutzwänden als wirksame Schallschutzmaßnahmen unmittelbar am Schauernheimer Weg ausscheiden, sind im Bebauungsplan entsprechend der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form ausreichender Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt.

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 vom 19.01.2015 zu entnehmen.

Durch die Änderung der Baugebietsart von Dorfgebiet (MD) zu Mischgebiet (MI) ergibt sich im Hinblick auf das schalltechnische Gutachten kein Änderungsbedarf, da die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte gelten; die Untersuchungsergebnisse können analog angewendet werden.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

Die örtlichen Bauvorschriften wurden mit Ausnahme der Regelungen zur Dachgestaltung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen.<sup>3</sup>

Die Festsetzungen 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 und dem privaten Bereich gebildet werden. Diesem Zweck dient

---

<sup>3</sup> Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2015 sollen keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachform erfolgen.

auch die Beschränkung der Einfriedungshöhe vor der vorderen Baugrenze in der Stichstraße auf max. 1,20 m. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Im Einmündungsbereich Schauernheimer Straße / K 19 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit der Sichtwinkel zu beachten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

## 7 Hinweise zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8 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

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.

## 9 Kenndaten der Planung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,455 ha (Werte gerundet) und gliedert sich wie folgt:

- Mischgebiet (MI) ..... ~ 0,285 ha (~ 62,6 %)
- Verkehrsflächen..... ~ 0,145 ha (~ 31,9 %)  
davon
  - Schauernheimer Weg ..... ~ 0,072 ha
  - Stichstraße verkehrsberuhigt ..... ~ 0,039 ha
  - Grasweg (nördlich Schauernheimer Weg) ..... ~ 0,034 ha
- Öffentliche Grünflächen / Begleitgrün ..... ~ 0,025 ha (~ 5,5 %)

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 7 Neubaugrundstücke.