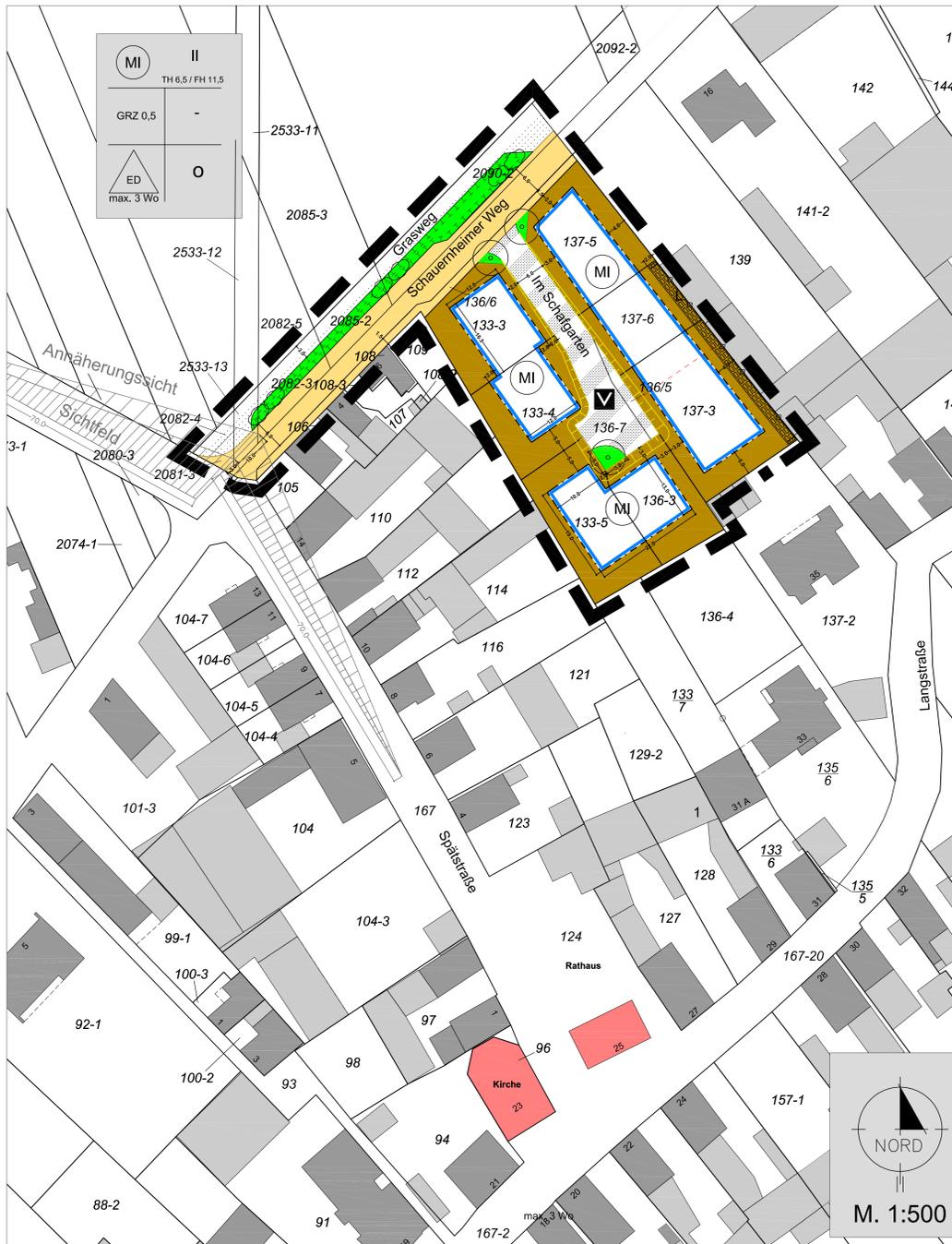


Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan "Südlich des Schauernerher Weges - Westteil" Änderung I und Erweiterung I - Satzungsexemplar -



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - TH** maximal zulässige Traufhöhe (in m)
 - FH** maximal zulässige Firsthöhe (in m)
 - II** maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - max. 3 Wo
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Verkehrsberuhigter Bereich -
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Grasweg / Wirtschafts Weg -
- Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Entwässerungsleitung, unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen - Begleitgrün
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - Böschungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flurstücksgrenzen, Bestand
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Sichtdreieck mit Annäherungssicht und Sichtfeld

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei der Katalog der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgendermaßen eingeschränkt wird:

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf-/Firsthöhe hinreichend bestimmt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen (Wohngebäude, Nebengebäude, Garagen, Einfriedungen, Stützmauern etc.) wird die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße definiert, gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich. Die max. Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der äußeren Linie der aufgehenden Außenwand mit der oberen Linie der Dacheindeckung über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie deren seitlicher Verlängerung sind Garagen und Gebäude, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtsseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen sind unzulässig.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Bebauungsplan markierte Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

1.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

• Pflanzung von Landschaftsgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche nördlich des Schauernerher Weges ist mit einem Landschaftsrasen (blumenreiche Regelsaatgutmischung) einzusäen und durch mindestens einmal jährlich erfolgende Mahd offen zu halten. Sie ist – wie im Planteil festgesetzt - an den Enden sowie mittig auf etwa 25 % der Fläche mit Landschaftsgehölzen anzulegen. Die nachfolgend genannten Sträucher sind in einer Dichte von einer Pflanze je 1,5 Quadratmeter und in einer Pflanzqualität 2 x v. (ohne Ballen, 100-150 cm) zu pflanzen:

(Sohle der Mulde, nasser Standort)	Faulbaum
Frangula alnus	Öhrchen-Weide
Salix aurita	Grau-Weide
Salix cinerea	
(Böschung der Mulde, frischer Standort)	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haseel
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Rote Hockenkirsche
Loniceria xylostemon	Hunds-Rose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen.

• Pflanzung von Bäumen, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., 12 – 14) unter Beachtung nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauer Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzpflanzen anzulegen. Sie sind pro angefangene 250 qm mit einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum (vgl. nachfolgende Artenliste) zu bepflanzen. Nadelgehölze sind grundsätzlich von der Verwendung ausgeschlossen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste:

Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Stein-Esche
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	

Mittelkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung)	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Mehlbeere
Sorbus aria	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	

Hochstamm-Obstbäume

(möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten, z. B.)

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Leiderapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnsorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankbacher Mostbirne
	Hauswetzschge
Zwischensorten:	Große schwarze Knorpelkirsche
Kirschsorten:	Hedelfinger Rieserkirsche

• Verwendung versickerungsfähiger Materialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Befestigung der Zufahrten, Stellplätzen und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großflüßiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen durch den landwirtschaftlich geprägten Verkehrs- und Betriebslärm werden für die neu zu errichtenden Gebäude folgende bauliche Vorkehrungen festgesetzt:

Die Außenbauteile der Gebäude bzw. Gebäudefassaden der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm entsprechend der folgenden Tabelle zu dimensionieren:

LPB	R _{w,mes}	R _{w,Wand}	R _{w,F}	FSK
III	33	40	30	2

Abkürzungen:

LPB	=	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
R _{w,mes}	=	resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB bei üblicher Raumhöhe von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m
R _{w,Wand}	=	bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB
R _{w,F}	=	bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB
FSK	=	Fensterschalldämmklasse entsprechend VDI 2719

Bei der Festlegung der Schalldämmmaße und der Fensterschutzklassen wurden übliche Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m sowie Fenster-Flächenanteile von = 40 % zu Grunde gelegt. Bei Abweichungen ist der erforderliche Schallschutz entsprechend dem angegebenen Pegelbereich zu überprüfen.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die schalltechnischen Anforderungen an den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rolllädenkästen. Die oben beschriebenen Vorgaben zu den resultierenden bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Generell sollte bei den Gebäuden eine Grundrissgestaltung angestrebt werden, bei der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst auf den zum Betriebsgrundstück über abgewandten Gebäudeselten angeordnet sind. Analog gilt dies wegen des Verkehrslärms für die Gebäude unmittelbar am Schauernerher Weg für Räume auf Gebäudeselten zum Schauernerher Weg. Alternativ hierzu sind feststehende Verglasungen in Verbindung mit schalldämmten oder dem Betriebslärm abgewandten Lüftungen möglich.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBAuO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind mindestens zur Hälfte als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

2.2 Einfriedungen

Entlang der Stichstraße ist die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze straßenseitig auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Einmündungsbereich Schauerernerher Straße ist der Sichtwinkel zu beachten.

2.3 Fassaden

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material oder Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

3. HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

• Vorbelastung

Bei dem Plangebiet handelt es sich, bedingt durch die Lage am Ortsrand und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, um einen vorbelasteten Bereich. Daher ist mit Beeinträchtigungen durch die Ackerbewirtschaftung zu rechnen, die aufgrund betriebswirtschaftlicher Erfordernisse auch nachts erfolgt (Ernte, Berieselung etc.). Diese Beeinträchtigungen sind von den künftigen Bewohnern des Baugebietes im Rahmen der ortsüblichen Vorbelastung hinzunehmen.

Es wird weiterhin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet im Bereich des Schauernerher Weges und der Langstraße zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) - insbesondere in den frühen Morgenstunden - zu Beeinträchtigungen durch landwirtschaftlichen Verkehr kommen kann.

Bei entsprechend hohen Lärmbelastungen sind daher die Fenster geschlossen zu halten. Einzelheiten hierzu enthält das Schalltechnische Gutachten für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes Südlich des Schauernerher Weges, Westteil" vom 19. Januar 2015 der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim. Das Schalltechnische Gutachten kann im Baumarkt der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernerher während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

• Landesamt für Denkmalpflege

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer, Direktion Landesarchäologie, anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Aufgrund des Verdachts einer vorgeschichtlichen Siedlung sind die Mitarbeiter der Baufirmen darauf hinzuweisen, dass jegliche verdächtige Bodenfärbung ein archäologisches Relikt sein könnte und der Dienststelle in Speyer zu melden ist. Die Bauarbeiten müssten in diesem Fall bis zu einer Besichtigung der Baustelle durch einen Mitarbeiter der Generaldirektion Kulturleres Erbe ruhen.

• Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgänge nach § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054).

Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des LGB in der zweitniedrigsten von vier Radonvorklassungen. Dadurch kann ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten auftreten. In Deutschland existieren gegenwärtig keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert. Das LGB empfiehlt, orientierende Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3-4 Wochen) in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen örtlichen Situation angepasst werden sollen.

• Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, ist dies unverzüglich der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt mitzuteilen.

• Bodengutachten

Das Bodengutachten ergab, dass die Böden nur als gering durchlässig einzustufen sind. Es kann im Baumarkt der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernerher während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

• Deutsche Telekom

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

• Entwässerung

Zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Trennkanal im Schauernerher Weg steigt die Stichstraße vom Schauernerher Weg bis zum Ende der Wendeanlage um ca. 30 cm an.

• externe Ausgleichsfläche

Im Ursprungsbebauungsplan wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages ein Ausgleichsdefizit für den Eingriff durch die geplanten Verkehrsflächen von rund 300 m² ermittelt. Die Gemeinde verpflichtet sich, den entsprechenden Ausgleich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2300/8 (heute Flst.Nr. 2837/1) zu erbringen und die Maßnahmen entsprechend der Biotopverbundplanung für das Marlach-Stechgraben-Gebiet durchzuführen.



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 25.06.2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 22.05.2015
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften 22.05.2015
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.06.2015 bis einschließlich 12.06.2015
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2015 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 30.06.2015
- Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat und Beschlussfassung über die Behandlung der Stellungnahmen am 23.07.2015
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften am 05.08.2016
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.06.2015 bis einschließlich 12.06.2015
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2016 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23.09.2016
- Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat und Beschlussfassung über die Behandlung der Stellungnahmen am 08.12.2016
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim 08.12.2016
- Der Bürgermeister

2017

Der Bürgermeister

Stand: 24/05/2016

Hinweise und Begründung ergänzt am 17/02/2017

Ingenieurbüro Engel
Dipl.-Ing. Christian Engel
Raum- und Umweltingenieur
Schweizerstr. 8 Tel. 06232 629590
67348 Speyer Fax. 06232 629592
email: engel-speyer@t-online.de

