

---

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

---

**Bebauungsplan**

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**- Textfestsetzungen -**

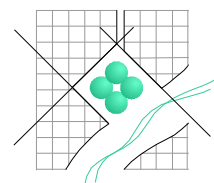
---

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)

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **25.06.2013**
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **22.05.2015**
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften **22.05.2015**
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **01.06.2015**  
bis einschließlich **12.06.2015**
5. 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**
6. Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat  
und Beschlussfassung über die Behandlung der Stellungnahmen **23.07.2015**
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften **05.08.2016**
8. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **01.06.2015**  
bis einschließlich **12.06.2015**
9. 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**
10. Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat  
und Beschlussfassung über die Behandlung der Stellungnahmen **08.12.2016**
11. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

**08.12.2016**

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

12. Ausfertigungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den  
hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechts-  
wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

**\_\_.\_.2017**

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

**\_\_.\_.2017**

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## 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,  
Vergnügungsstätten.

### 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 Einfahrtseite 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 Schauernheimer 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)

Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinera	Grau-Weide

(Böschung der Mulde, frischer Standort)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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 bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten 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)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

**Mittelkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Hochstamm-Obstbäume**

(möglichst bewährte landschaftsraumtypische Sorten, z. B.)

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Lederapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnsorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankelbacher Mostbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge
Kirscharten:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

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

Für die Befestigung der Zufahrten, Stellplätzen und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großfugiges 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	$R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R_{w,F}$	FSK
III	33	40	30	2

Abkürzungen:

- LPB** = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- $R'_{w,res}$**  = 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** = Fensterschallschutzklasse 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  $\leq 40\%$  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 Rollladenkästen. 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 Büber abgewandten Gebäudeseiten angeordnet sind. Analog gilt dies wegen des Verkehrslärms für die Gebäude unmittelbar am Schauernheimer Weg für Räume auf Gebäudeseiten zum Schauernheimer Weg. Alternativ hierzu sind feststehende Verglasungen in Verbindung mit schallgedämmten oder dem Betriebslärm abgewandten Lüftungen möglich.

**C**

**Örtliche Bauvorschriften  
gemäß LBO**



## **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 Schauernheimer 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 Baugebiets im Rahmen der ortsüblichen Vorbelastung hinzunehmen.

Es wird weiterhin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet im Bereich des Schauernheimer 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 Schauernheimer Weges, Westteil“ vom 19. Januar 2015 der Ortsgemeinde Hochdorf- Assenheim.

Das Schalltechnische Gutachten kann im Bauamt der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim 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 kulturelles Erbe ruhen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)**

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben 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 Radonvorsorgeklassen. 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 Altablagerung 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 Bauamt der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim 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 Schauerner Weg steigt die Stichstraße vom Schauerner 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 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Gemeinde verpflichtete 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.

