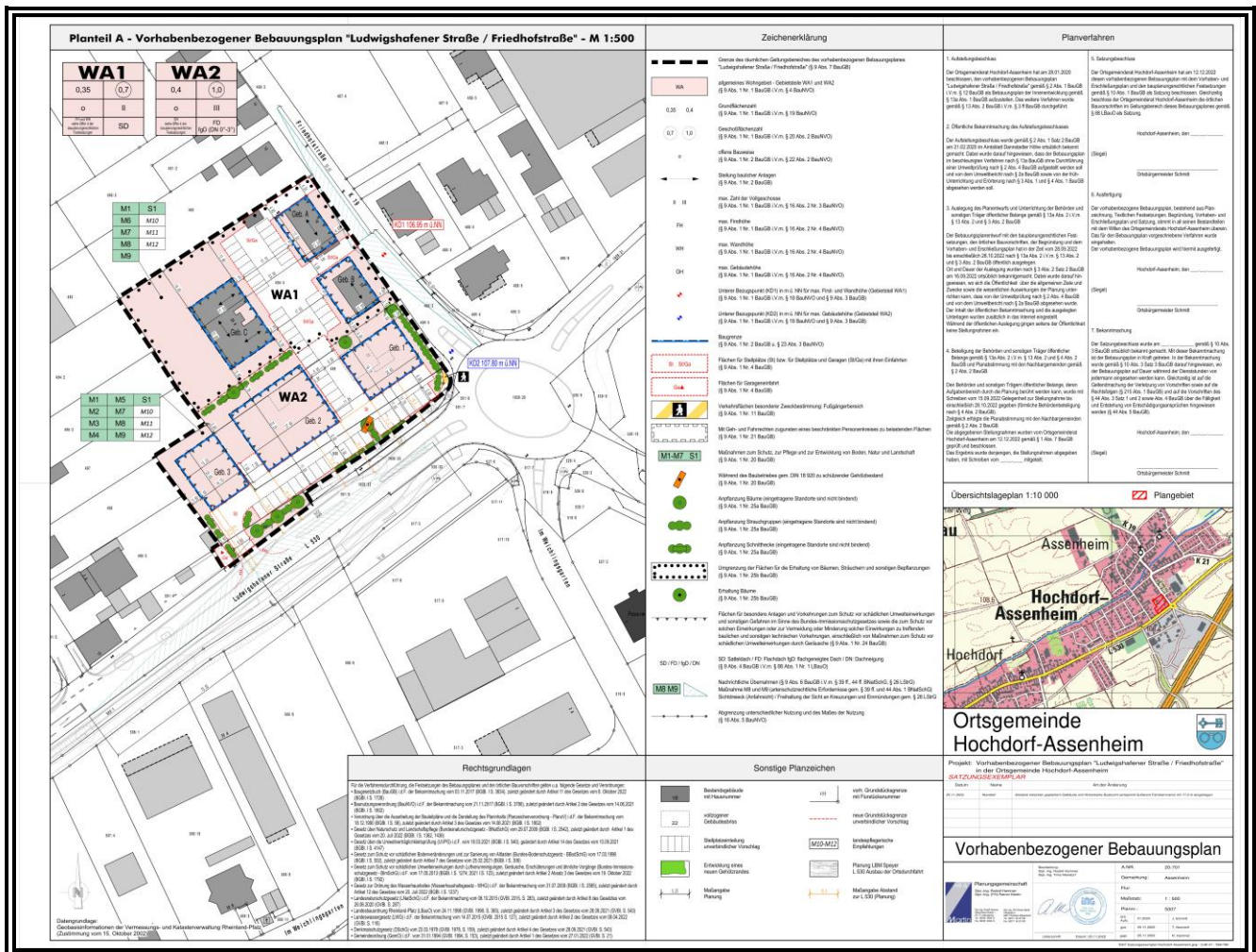


# Vorhabenbezogener B E B A U U N G S P L A N

gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

## „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Stand: SATZUNGSEXEMPLAR



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim



Planungsgemeinschaft  
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer  
Alfred-Nobel-Straße 1  
67117 Limburgerhof  
Tel.: 06236 - 46267 5  
Fax: 06236 - 46267 4  
architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin  
Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Tel.: 06371 - 94 25 169  
Fax: 06371 - 94 25 185  
martin.planung@web.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der  
Ortsgemeinde  
Hochdorf-Assenheim

## INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“  
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- TEIL B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1
- TEIL C: Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_ Seite 7
- TEIL D: Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 9
- TEIL E: Begründung \_\_\_\_\_ Seite 15

### Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“  
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**in der  
Ortsgemeinde  
Hochdorf-Assenheim**

**Planteil A**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“  
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**in der  
Ortsgemeinde  
Hochdorf-Assenheim**

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

## Teil B

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -







## Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebietsteile WA1 und WA2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO) und Flächen für sozialen oder entsprechenden Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Gebietsteilen WA1 (Friedhofstraße mit Gebäuden A, B, C) und WA2 (Ludwigshafener Straße mit Gebäuden 1, 2, 3) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind Wohngebäude. Im WA2, Gebäude 3, sind auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, die Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf Wohnen und Tagesstruktur bieten sollen.

Wohngebäude dürfen nur errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Wohngebäude dürfen nur als Mietwohnungen errichtet, genutzt und betrieben werden. Dies gilt für bestehende und geplante Wohngebäude.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) 0,35 und im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) 0,4.

2.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) 0,7 und im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) 1,0.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gebäude 1, 2, 3 im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) mit maximal 2 und für die Gebäude 1, 2, 3 im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) mit maximal 3 festgesetzt (s. Einträge im Planteil A).

2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

### 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO) und Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 (Friedhofstraße) und WA2 (Ludwigshafener Straße), wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



- 3.2** Überdachte / nicht überdachte Terrassen und Balkone dürfen im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) bei den Gebäuden A und B nur die hinteren, westlichen Baugrenzen bis maximal 1,5 m Tiefe und in je einer Breite von maximal  $\frac{3}{4}$  der Gebäudelängen überschreiten. Bei dem Gebäude C dürfen überdachte / nicht überdachte Terrassen und Balkone die hintere, westliche sowie die seitlichen, südliche und nördliche Baugrenze jeweils bis maximal 2,0 m Tiefe und in einer Breite von maximal  $\frac{3}{4}$  der jeweiligen Gebäudelänge überschreiten.
- 3.3** Eingänge bzw. Treppenanlagen dürfen im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) bei den Gebäuden A und B die straßenseitigen, östlichen Baugrenzen in einer Tiefe bis maximal 1,0 m und einer Breite bis maximal 5,5 m überschreiten. Für Eingangsüberdachungen gelten ebenfalls diese Maßfestsetzungen. Schallschutzmaßnahmen an Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. verglaste Vorbauten, etc.) dürfen im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) bei den Gebäuden A und B die zur Friedhofstraße hin orientierten östlichen Baugrenzen in einer Tiefe bis maximal 0,5 m und in je einer Breite bis max. 2,0 m überschreiten.
- 3.4** Schallschutzmaßnahmen an Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. verglaste Vorbauten, etc.) dürfen im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) bei den Gebäuden 1, 2 und 3 die zur Ludwigshafener Straße hin orientierten Baugrenzen in einer Tiefe bis maximal 0,5 m und in je einer Breite bis max. 2,0 m überschreiten.
- 4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 4.1** Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstabschlusses.
- 4.2** Wandhöhe (WH) ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- 4.3** Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand.
- 4.4** Referenzpunkte für die Festlegung der Gebäudehöhen sind die in der Planurkunde (Planteil A) eingetragenen (Kanaldeckelhöhen KD1 und KD2).  
Referenzpunkt für den Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) ist die Kanaldeckelhöhe (KD1) mit 106,95 m ü.NN und für den Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) die Kanaldeckelhöhe (KD2) mit 107,80 m ü.NN.  
Nach Straßen- und Geländeverlauf mit Bezug auf die Kanaldeckelhöhen KD1 und KD2 wird für die einzelnen Gebäude der untere Bezugspunkt (UP) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangaben Firsthöhe (FH), Wandhöhe (WH) bei geneigtem Dach und Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach beziehen.
- Im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) beträgt
- für das Gebäude A der untere Bezugspunkt (UPA) 106,55 m ü.NN (KD1 106,95 m ü.NN - 0,40 m)
  - für das Gebäude B der untere Bezugspunkt (UPB) 107,15 m ü.NN (KD1 106,95 m ü.NN + 0,20 m)
  - für das Gebäude C der untere Bezugspunkt (UPC) 107,25 m ü.NN (KD1 106,95 m ü.NN + 0,30 m) und



im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) beträgt

- für das Gebäude 1 der untere Bezugspunkt (UP1) 107,50 m ü.NN (KD2 107,80 m ü.NN - 0,30 m)
- für das Gebäude 2 der untere Bezugspunkt (UP2) 107,80 m ü.NN (KD2 107,80 m ü.NN ± 0,00 m)
- für das Gebäude 3 der untere Bezugspunkt (UP3) 108,00 m ü.NN (KD2 107,80 m ü.NN + 0,20 m).

4.5 Im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) beträgt

- für die Gebäude A und B die maximale Firsthöhe (FH max.) 11,5 m und die maximale Wandhöhe (WH max.) 7,0 m und
- für das Gebäude C die maximale Firsthöhe (FH max.) 13,5 m und die maximale Wandhöhe (WH max.) 8,0 m.

Bei Zwerchgiebeln darf die maximale Wandhöhe (WH max.) um maximal 2,0 m erhöht werden.

Im Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) beträgt

- für die Gebäude 1, 2, 3 die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 9,0 m

Bereich	WA1			WA2		
Gebäude	A	B	C	1	2	3
Max. Gebäudehöhe (GH max.)	-	-	-	9,0 m	9,0 m	9,0 m
Max. Firsthöhe (FH max.)	11,5 m	11,5 m	13,5 m	-	-	-
Max. Wandhöhe (WH max.)	7,0 m	7,0 m	8,0 m	-	-	-
Unterer Bezugspunkt (UP) = Gebäudehöhe 0,00 m (m ü. NN)	UPA 106,55	UPB 107,15	UPC 107,25	UP1 107,50	UP2 107,80	UP3 108,00

4.6 In den Gebietsteilen WA1 und WA2 sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die die maximalen Gebäudehöhen (GH max.), Firsthöhen (FH max.) und Wandhöhen (WH max.) überschreiten, zulässig.

5. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

5.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planteil A).

5.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planteil A).

5.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4 E-Ladestationen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch auf den Stellplatzflächen St und St/Ga zulässig.



- 6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffern 3.2, 3.3, 3.4 und 5 aufgeführt.
- 7. Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für die Ausrichtung der Gebäude A, B und C im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) die im Planteil A vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend.
- 8. Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh- und Fahrrecht zugunsten eines Anliegers (siehe Eintrag Planteil A).
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

  - 10.1** Maßnahme M1: Werden innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
  - 10.2** Maßnahme M2: Das auf den neu hergestellten befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebiets (Gebietsteil WA2; Ludwigshafener Straße) anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteinrichtungen (z.B. Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den Mischwasserkanal im Bereich der angrenzenden Friedhofstraße angeschlossen werden.



- 10.3** Maßnahme M3: Die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) sind extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Mit entsprechendem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung mit Anschluss an die Rückhalteinlagen (s. Ziffer 10.2) oder Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Diese Rückhaltungsmöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Maßnahme M2, Teil B, Ziffer 10.2) angerechnet werden. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.
- 10.4** Maßnahme M4: Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) sind mindestens sechs kleinkronige Laubbäume auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Mindestens 15% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit 1- bis 3-reihigen Strauchhecken zu bepflanzen. Eine Anlage der zu pflanzenden Strauchhecken als Schnitthecke ist zulässig. Der neu etablierte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan eingetragenen Standorte für die Bäume und Strauchhecken sind nicht bindend. Es sind vorzugsweise kleinkronige Bäume aus der Gehölzliste (s. Teil D, Ziffer 10.1) auszuwählen und auf die Artenauswahl für Strauchpflanzungen ist zu achten.
- 10.5** Maßnahme M5: Unter Berücksichtigung der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind die nicht bebauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets, Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Förderung der urbanen Artenvielfalt sind die Grünflächen zu mind. 50 % mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Rasenflächen sind als Blumenrasen anzulegen mit einem Blumenanteil von mindestens 20 %. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Zulässig ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nur bei dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen.
- Die Anlage von Beeten mit rein mineralischem Substrat (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig. Kleinflächige mineralische Abdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie für Flächen, die eine strukturreiche, pflanzen- und tierartenreiche Ausprägung zum Ziel haben, sind erlaubt.
- 10.6** Maßnahme M6: Die vorliegenden Vegetationsflächen außerhalb der neuen Baugrenzen im Bereich des Gebietsteils WA1 (Friedhofstraße) sind in der Weise zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, dass die Gestalt einer begrüneten Außenanlage weiterhin bestehen bleibt. Bei einer Neu- oder Umgestaltung dieser unbebauten Grundstücksflächen sind die Vorgaben zur Anlage von Grünflächen gemäß Maßnahme M 5 (s. Teil B, Ziffer 10.5) anzuwenden.



- 10.7** Maßnahme M7: Der im Planteil A gekennzeichnete erhaltenswerte Gehölzbestand ist vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzung heimischer Arten vorzugsweise gem. Gehölzliste (s. Teil D, Ziffer 10.1) gleichwertig zu ersetzen.
- 10.8** Maßnahme S1: Der im Planteil A als zu erhaltend festgesetzter Baum sowie der Gehölzbestand innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind während des Baubetriebes aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
  - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
  - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
  - Abgrenzung des Baufelds,
  - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes,
  - abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff., 44 ff. BNatSchG und § 26 LStrG)**  
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (siehe Planteil A).
- 11.1** Maßnahme M8 (artenschutzrechtliche Erfordernisse gemäß § 39 ff. und § 44 Abs. 1 BNatSchG): Die Rodung von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.
- 11.2** Maßnahme M9 (artenschutzrechtliche Erfordernisse gemäß § 39 ff. und § 44 Abs. 1 BNatSchG): Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen. D & Rössler, M. (2012)).
- 11.3** Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) mit Freihaltung der Sicht an Kreuzungen und Einmündungen gemäß § 26 LStrG.

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Teil C

## Örtliche Bauvorschriften

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

### Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -







## Teil C Örtliche Bauvorschriften

Die Gebietsteile WA1 und WA2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

### 1. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße), sind für die Gebäude A, B und C nur Satteldächer (SD) zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA2 (Ludwigshafener Straße) sind die Gebäude 1, 2 und 3 mit einem Flachdach (FD) bzw. flachgeneigten Dach (0° bis 3° Dachneigung) auszuführen.

### 2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Dachgauben und Zwerchgiebel sind im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) bei frei gestaltbarer Dachform und Dachneigung zulässig; ebenfalls sind Dacheinschnitte zulässig.



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

## Teil D

## Empfehlungen und Hinweise

### Teil E

- Begründung -

### Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
  - Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -





## Teil D Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil D genannten Regelwerke, Mitteilungen, Arbeits- und Merkblätter können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Am Rathausplatz 1, 67125 Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden.

### 1. Maßnahmen und Untersuchungen vor bzw. mit Baubeginn

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 16.05.2014 hat sich gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen.

Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nach § 7 Abs. 1 der o.g. Satzung nichts anderes festgelegt ist.

- 1.2 Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen zu beachten.

- 1.3 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR M 20 und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

### 2. Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ unter [https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU\\_Brosch%c3%bcrc.pdf](https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcrc.pdf) verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeineffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.



### 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist eine Entwässerungsplanung (Niederschlagswasserbewirtschaftung) unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei Neubaumaßnahmen soll das Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen zur Rückhaltung gebracht werden. Es wird angeregt, unbelastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.

### 4. Schallschutz

Der Festsetzung zum Thema Immissionsschutz (s. Teil B, Ziffer 9) liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220010/4 vom 23.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde. Ergänzend zur Festsetzung sind folgende Punkte zu beachten:

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 bzw. 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, sollte der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

### 5. Radonmessung

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) aus 67688 Rodenbach wurde vom Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz K.d.ö.R. mit der Durchführung einer orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft im Zuge der Baugrunderkundung beauftragt.

Untersuchungsergebnisse und Bewertung:

*„Die seitens des Sachverständigenbüro ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung [...] für das geplante Baufeld ergab im Bereich der Bohrung Ra1 eine mittlere Radonkonzentration von 14.000 Bq/m<sup>3</sup> sowie im Bereich der Ra 2 eine Radonkonzentration von 23.000 Bq/m<sup>3</sup>. Diese liegen von einem Schwankungsbereich von ca. +/- 5.000 Bq/m<sup>3</sup> ausgehend deutlich unterhalb des Grenzwertes von 40.000 Bq/m<sup>3</sup>.*

*Somit sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen zu treffen.“<sup>1</sup>*

Bohrungen und Proben geben naturgemäß punktuell Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und die Belastungssituation stichprobenartig wieder. Die räumliche Interpretation und die aus den Prüfgegenständen abgeleiteten, verallgemeinernden Aussagen sind entsprechend zu betrachten. Bei Unsicherheiten/Unklarheiten und/oder der Gefahr der Fehlauslegung ist der Gutachter heranzuziehen.

<sup>1</sup> Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung), Projekt-Nr. B21165, 21.09.2021, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), S. 10



## 6. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 7. Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwenden.

## 8. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## 9. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten (zu beziehen unter [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)).

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.



## 10. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

## 11. Naturschutz und Landschaftspflege

### 11.1 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

#### Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

##### Laubbäume

Bäume, welche mit einem 1,5 m Abstand zu Nachbargrundstücken gepflanzt werden können:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Acer rubrum 'Scanlon'	-	Rot-Ahorn
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säulen-Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	-	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Im Bereich der neuen Einfahrt:

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rot-Dorn

#### Artenauswahl für Strauchpflanzungen

##### Straucharten

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia 'Week-End'	-	Forsythie
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Philadelphus 'Erectus'	-	Pfeifenstrauch
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

#### Artenauswahl für Schnitthecke

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche





## Artenauswahl für Kletterpflanzen

### Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'	-	Jungfernebe
Hedera helix	-	Efeu

### Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

## 11.2 Pflanzabstände, -größe, Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil D, Ziffer 10.1) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum- / Obstbaum-Hochstämme	-	mit Ballen, STU mind. 10-12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm
Heckenpflanzen	-	2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe mind. 125 - 150 cm

### Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen.

### Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA2, müssen spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden.

## 11.3 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

## 11.4 Landespflegerische Empfehlungen

11.4.1 Empfehlung M10: Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollten im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertig) verwendet werden. Die Lampen sollten möglichst niedrig angebracht werden. Auf eine Lichtabschirmung der Lampen (Licht nur nach unten streuen) ist zu achten.

11.4.2 Empfehlung M11: Es wird empfohlen, dass die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nutzbaren Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gesamtdachfläche von mind. 40 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Photovoltaikanlagen können auch auf einem Gebäude errichtet werden, wenn damit die Gesamter-



richtungsfläche bezogen auf alle Gebäude des jeweiligen Grundstückes mit ausreichender Dachfläche erreicht wird.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll. In diesem Fall sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.

11.4.3 Empfehlung M12: Freiflächengestaltung - zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sollten folgende Leitsätze bei der Gestaltung von Grünflächen zur Anwendung kommen:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern,
- Fassadenbegrünung.

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

## Teil E

## Begründung

### Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
  - Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -





## Teil E Begründung

### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), hat der Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim in seiner Sitzung am 12. Dezember 2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Hochdorf-Assenheim, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## 1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erstmals aufgestellt. Geplant ist auf den innerörtlichen Grundstücken zusätzlich zu den bestehenden 3 Wohngebäuden A, B und C mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (Friedhofstraße 18, 20 und 20A - Fl.-Nr. 494/4) drei weitere dreigeschossige Wohngebäude 1, 2 und 3 inkl. Stellplätze und zusätzlicher Zufahrt im Zuge der Nachverdichtung zu errichten. Die zusätzlichen Wohnungen sollen ausschließlich von „Personen mit besonderem Wohnbedarf“ bezogen werden. Des Weiteren sind in einem Gebäude Tagwerkräume für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen vorgesehen.

### 1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Das heißt:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring nach § 4c BauGB,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung,
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt (Fachbeitrag Naturschutz mit Zusammenstellung abwägungsrelevanter Umweltbelange u. artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung liegt vor),
- eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet,
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt,
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor,
- keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und
- Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

### 1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet (Gebietsteile WA1 und WA2 insgesamt)	6.790 m <sup>2</sup>	
WA-Gebiet (Gebietsteil WA1)	3.276 m <sup>2</sup>	x 0,35 (GRZ) = 1.147 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet (Gebietsteil WA2)	3.503 m <sup>2</sup>	x 0,4 (GRZ) = <u>1.401 m<sup>2</sup></u>
WA-Gebiet (Gebietsteile WA1 + WA2) x GRZ		= 2.548 m <sup>2</sup>

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben, da 2.548 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup> (s. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).



### 1.3 Verfahrensschritte

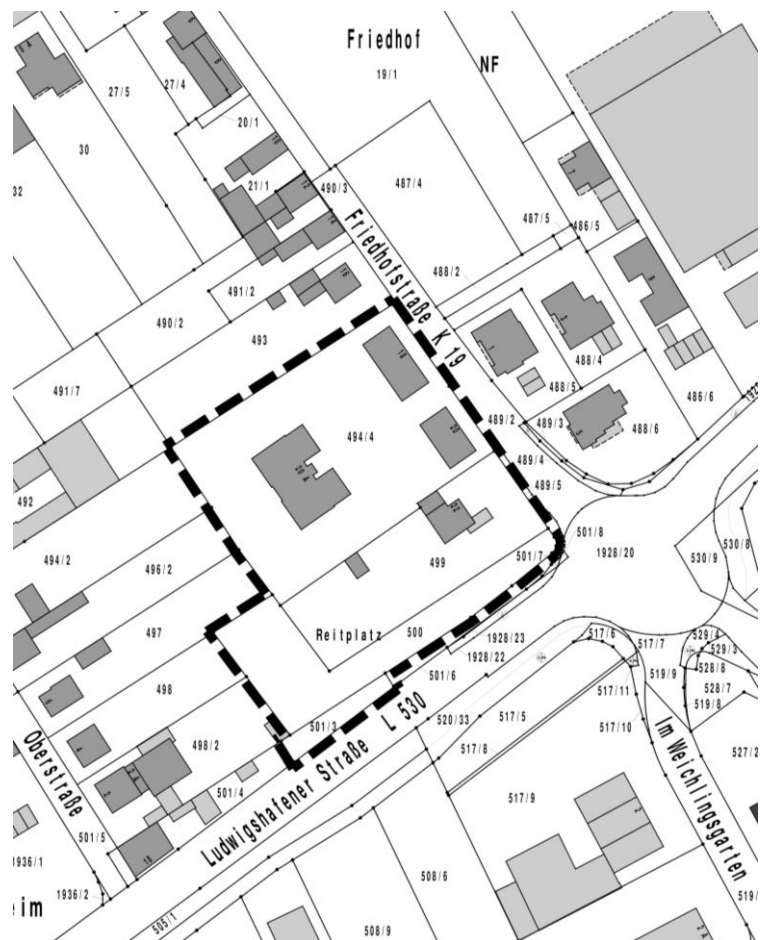
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim am	28.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Dannstadter Höhe mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	21.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Dannstadter Höhe am	16.09.2022
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom	28.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	15.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	28.10.2022
Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim am	12.12.2022
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim am	12.12.2022

## 2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ hat eine Größe von ca. 0,68 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch Teilbereiche der Friedhofstraße mit den Fl.-Nrn. 489/2 und 489/5,
- im Süden durch Teilbereiche der Ludwigshafener Straße Fl.-Nrn. 501/7, 501/6, 1928/20,
- im Westen durch Ludwigshafener Straße mit der Fl.-Nr. 501/4 und Oberstraße mit den Fl.-Nrn. 498/2, 498, 497, 496/2 und 492,
- im Norden durch Friedhofstraße mit der Fl.-Nr. 493.

Lage und Grenzen können dem nebenstehenden Lageplan oder der Planurkunde (Planteil A) entnommen werden.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



### 3. Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation

Das in innerörtlicher Lage des Ortsteils Assenheim liegende Plangebiet ist aktuell nach Abriss des Wohngebäudes Friedhofstraße 22 insgesamt mit 3 Wohngebäuden (jeweils mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss), Garage, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (Müll- und Wertstoffbehälter) bebaut. Die vorhandenen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt bzw. sind begrünt. Der für die Baumaßnahmen zwischenzeitlich geräumte südliche Teilbereich wurde ehemals als Reitplatz mit entsprechenden baulichen Nebenanlagen genutzt und konnte über die Ludwigshafener Straße (L 530) angefahren werden.

Das nahezu ebene Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen. Der nördliche Teilbereich mit Wohnbebauung des kommunalen Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz K.d.ö.R. schließt im Nordosten an die Friedhofstraße (K 19), worüber die Zufahrt erfolgt. Benachbarte Grundstücke der Friedhofstraße im Norden und Osten sind mit Wohngebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit (ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) bebaut.

Der brachliegende südliche Teilbereich schließt im Nordosten an die Friedhofstraße und im Südosten an die Ludwigshafener Straße. Dieser Teilbereich soll im Sinne der Nachverdichtung für die drei Neubauvorhaben herangezogen werden.

Die straßenabgewandten Freiflächen des Plangebietes grenzen an die rückwärtigen Freiflächen angrenzender zumeist 1½ - 2-geschossiger Wohnbebauung (vereinzelt auch 2-geschossig + ausgebautem Dachgeschoss) der Oberstraße und Friedhofstraße an.

Die Entfernung zum Supermarkt EDEKA mit Bäckerei und Konditorei Schneider beträgt ca. 550 m und zur Filiale der Deutschen Post ca. 280 m. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt angrenzend am Plangebiet in der Ludwigshafener Straße und ist zu Fuß sehr gut zu erreichen.

Gegenüber der Ludwigshafener Straße, südlich des Plangebietes, erstreckt sich das Gewerbegebiet „Im Weichlingsgarten“. In weiterer Entfernung im Südosten verläuft die BAB A 65.

### 4. Planungsrechtliche Situation

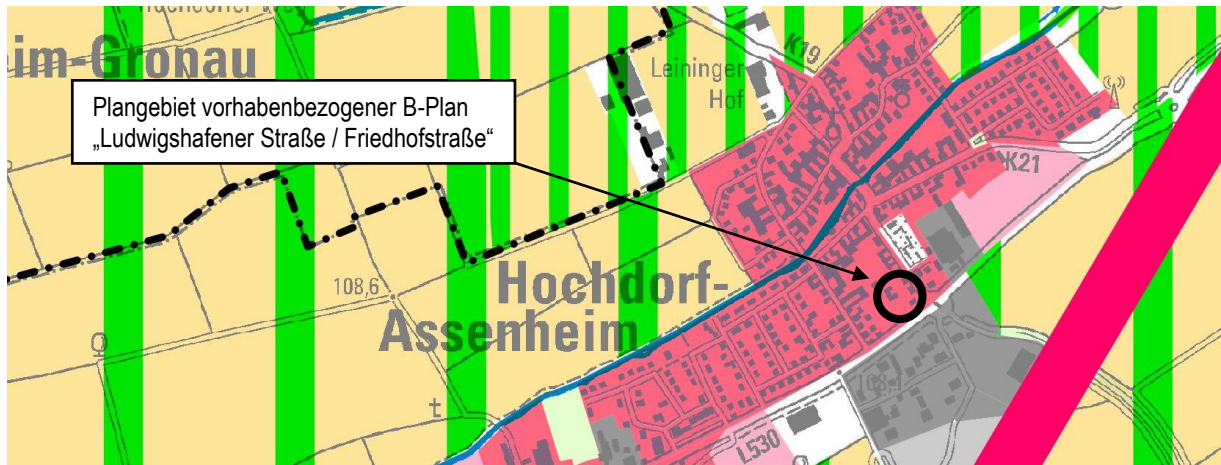
#### 4.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze.

#### 4.2 Verhältnis zum Einheitlichen Regionalplan Rheinpfalz (VRRN)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt (s. nachstehender Planauszug). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.





Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus 2014 (zu finden unter: <https://extern.ris.rlp.de>)

#### 4.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (seit dem 10.10.2003 rechtswirksam) stellt den im Plangebiet liegenden Bereich entlang der Friedhofstraße als Wohnbaufläche und den südwestlichen Plangebietsbereich teilweise als vorhandenes und geplantes Dorfgebiet dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ wird hinsichtlich Bestandsbebauung und teilweise geplanter Bauung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan II entwickelt. Der südwestliche Plangebietsbereich hingegen weicht mit seiner Festsetzung (WA-Gebiet) von der Darstellung des Flächennutzungsplanes II (Dorfgebiet) ab. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan II zurzeit überarbeitet wird. Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der gemeinsamen Sitzung der Bauausschüsse der Ortsgemeinden sowie der Verbandsgemeinde am 09.07.2015 beschlossen. Der südwestliche Plangebietsbereich ist im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens als vorhandene Wohnbaufläche darzustellen, womit der vorliegende Bebauungsplan in Gänze gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan II entwickelt sein wird. Von einer vorgeschalteten redaktionellen Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird daher abgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan II der VG Dannstadt-Schauernheim aus 2003 (zu finden unter [https://www.vg-dannstadt-schauernheim.de/vg\\_dannstadt\\_schauernheim/leben%20&%20arbeiten/Bauen/](https://www.vg-dannstadt-schauernheim.de/vg_dannstadt_schauernheim/leben%20&%20arbeiten/Bauen/))



## 5. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Tagesförderstätten in der Region Vorderpfalz sind teilweise überbelegt und hatten im Sommer 2017 lt. Ökumenisches Gemeinschaftswerk Pfalz GmbH und der Lebenshilfe Ludwigshafen/Rhein e.V. ihre Zielbelegung erreicht. Aufgrund der stetig weiterwachsenden Bedarfe innerhalb der Versorgungsregion Vorderpfalz sind die Leistungsträger und Leistungserbringer gefordert, diesem Bedarf Rechnung zu tragen. Um der Problematik des fehlenden Wohnraums für den Personenkreis der Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf entgegenzuwirken, kombiniert vorliegender Bebauungsplan die Bereiche Tagesstruktur und Wohnen, d.h. die Menschen finden ihre Tagesstruktur und ihr Wohnangebot im Plangebiet in nächster Nähe bzw. im gleichen Gebäude.

Die Wohnbauvorhaben auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Sämtliche Wohngebäude sollen nur als Mietwohnungen errichtet, genutzt und betrieben werden.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sollen genutzt werden.

## 6. Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 – Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 2.548 m<sup>2</sup> bei festgesetzter GRZ von max. 0,35 bzw. 0,4) – Eingriffe als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierfür wurden vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan aus 67688 Rodenbach die abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammengestellt und beschrieben sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt (s. Anlage 2 - Fachbeitrag Naturschutz).

## 7. Immissionsschutz

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ in Hochdorf-Assenheim, liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) mit Bericht Nr. 220010 / 4 vom 23.06.2021 vor.

### 7.1 Zusammenfassung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung:

*„In der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ zur Errichtung von Wohnbebauung in einem WA-Gebiet geplant.*

*Unmittelbar südlich grenzt die Ludwigshafener Straße und im Osten die Friedhofstraße an das Plangebiet an. In weiterer Entfernung im Südosten verläuft zudem die BAB A 65.*



Südlich des Plangebietes besteht jenseits der Ludwigshafener Straße das Gewerbegebiet „Im Weichlingsgarten“<sup>2</sup>.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrsgeräuschimmissionen an der geplanten und bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen und die Anforderungen an den passiven Schallschutz (für Wohn- und Büronutzungen) gemäß der DIN 4109 auszuarbeiten.

Zudem ist zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes aufgrund des im Süden gelegenen Gewerbegebietes eingehalten werden können. Es sind die Schallschutzmaßnahmen zu nennen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich sind.“<sup>3</sup>

## 7.2 Untersuchungsergebnisse Verkehrsräusche

„Aufgrund des Straßenverkehrs stellt sich die schalltechnische Situation innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

- An den Südostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Ludwigshafener Straße sowie an den Nordostfassaden der bestehenden Bebauung entlang der Friedhofstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden dort um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten.

- An den weiteren Hausfassaden innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 52 bis 62 dB(A) tags und 46 bis 56 dB(A) nachts auf.

Dort werden die Orientierungswerte fassadenweise eingehalten bzw. um bis zu 7 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), als gewichtiges Indiz dafür, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden während der Tageszeit an den straßenzugewandten Hausfassaden tags und nachts überschritten, innerhalb des Plangebiets fassadenweise jedoch eingehalten.

### Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Zudem wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen.“<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Plantitel korrigiert am 25.03.2022

<sup>3</sup> Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 220010/4 vom 23.06.2021, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, S. 13

<sup>4</sup> ebenda, S. 13f.



### 7.3 Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

„Aufgrund des vorgenommenen Emissionsansatzes für das Gewerbegebiet „Im Weichlingsgarten“<sup>5</sup> (Ansatz von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in für Gewerbegebiete üblicher Höhe von LWA''= 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> tags / nachts) ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- An den maßgebenden Immissionsorten IP 1 bis IP 4 ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden tags und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

#### Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind bezüglich der Gewerbegeräusche keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

#### Anmerkung zu Anwohnerstellplätzen

Die Geräuschemissionen, die von Anwohnerstellplätzen ausgehen, gelten in der Regel als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen.<sup>6</sup>

### 7.4 Fazit

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ in der Gemeinde Hochdorf-Assenheim, sofern die unter Punkt 5.3, 6.3 bzw. 7 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“<sup>7</sup>

## 8. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Weiterhin wurde ein digitales Geländemodell erstellt.

## 9. Städtebauliche Konzeption

Nach einer Ortsbesichtigung und vermessungstechnischen Bestandsaufnahme im Januar 2020 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der den örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt, die Vorstellungen des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz -K.d.ö.R.- aufgreift, die L 530-Ausbauplanung Ortsdurchfahrt Hochdorf-

<sup>5</sup> Plantitel korrigiert am 25.03.2022

<sup>6</sup> Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 220010/4 vom 23.06.2021, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, S. 14

<sup>7</sup> ebenda, S. 14



Assenheim (Vorentwurf) berücksichtigt und in seinen Grundzügen mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abgestimmt ist.

Die in der Sitzung des Bau-Ausschusses Hochdorf-Assenheim am 16.06.2020 vorgestellte städtebauliche Rahmenplanung berücksichtigt dabei eine wirtschaftliche und effiziente Bebauung unter weitestgehender Nutzung der möglichen Baufläche, um der Zielsetzung „Bezahlbare Miete“ gerecht werden zu können.

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den beiden Gebietsteilen WA1 (Friedhofstraße) und WA2 (Ludwigshafener Straße) festgesetzt. Gebietsteil WA1 umfasst das im nördlichen Plangebietsbereich gelegene rd. 3.276 m<sup>2</sup> große rechteckige Fläche an der Friedhofstraße mit den bestehenden Wohngebäuden A (Friedhofstraße 18), B (Friedhofstraße 20) und C (Friedhofstraße 20A). Erschlossen wird der Gebietsteil WA1 über die Friedhofstraße. Gebietsteil WA2 umfasst die daran südlich angrenzende rd. 3.503 m<sup>2</sup> große Fläche an der Ludwigshafener Straße (L 530), das künftig über diese Straße erschlossen wird.

Der Bebauungsplan lässt in den Gebietsteilen WA1 und WA2 Wohnbebauung für den sozialen Wohnungsbau sowie zusätzlich im Gebietsteil WA2 Werkstätten für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf i.S. einer Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke zu.

Die traufständigen 2-geschossigen Bestandsgebäude A, B und C im Gebietsteil WA1 verfügen über zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschossen, die mittels Giebel-, Erker- und/oder Dachflächenfenster (z.T. zusätzlich mit Gauben) belichtet werden, aber keine Vollgeschosse darstellen. Gebäude C bleibt unverändert. Gebäude A und B können zu einem späteren Zeitpunkt durch ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude ersetzt und auf 12,50 m Breite erweitert werden. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude A und B erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen und zugleich unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange (Beibehaltung des Abstandes zwischen Gebäude A und gemeinsamer Grundstücksgrenze mit Fl.-Nr. 493). Vorliegender Bebauungsplan lässt in diesem Bereich den Bau zweier gleich großer Gebäude zu. Die zulässige Baumasse wird gegenüber dem städtebaulichen Rahmenplan geringfügig erhöht, die Grundzüge der Planung aus 2020 werden jedoch beibehalten. Zugänge zu den bestehenden Gebäuden und die Zufahrt sowohl zu den vorhandenen 25 Stellplätzen als auch zur Garage bleiben vorerst bestehen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung (Gebäude A, B und C) wird die max. zulässige Gebäudehöhe der Neubauvorhaben Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 festgesetzt. Deren Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 und die Dachform als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach mit 0° - 3° Dachneigung festgesetzt.

Die Baufenster für die neuen Gebäude 1, 2 und 3 sind unterschiedlich groß und bilden eine Gebäudeflucht parallel zur Ludwigshafener Straße. Der Abstand der neuen Wohngebäude bis zum Böschungsfuß der Ludwigshafener Straße (L 530) beträgt unter Berücksichtigung der Abstandsvorgaben des Landesbetrieb Mobilität Speyer rd. 12 m, zum äußeren Fahrbahnrand im Anschlussbereich der Kreisverkehrsanlage rd. 16,5 m, zur Hinterkante der geplanten Busbucht (entspricht äußerem Fahrbahnrand) mind. 17,9 m und im Bereich der neuen Zufahrt rd. 22,2 m.

Der vorhandene Gebäudeabstand zur Friedhofstraße im Gebietsteil WA1 mit 4,0 m wird im Gebietsteil WA2 nahezu beibehalten (3,95 m). Die Abstände zwischen den Neubauten betragen zwischen 7,3 m und rd. 12 m. Das Gebäude 3 hält zur westlichen und nördlichen Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3,6 m ein.



Die neuen Wohngebäude 1 und 2 sowie das Wohngebäude 3 mit geplanten Tagwerkräume im Erdgeschoss haben jeweils 3 Vollgeschosse, sind maximal 9 m hoch und mit einem Flachdach bzw. flachgeneigten Dach versehen, das extensiv oder intensiv begrünt werden soll. Gebäude 2 verfügt zudem über ein Kellergeschoss, in dem Technik- und Abstellräume untergebracht sind. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe und das Flachdach bleibt das Gebäude 1 um rd. 1,0 m unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes B (Friedhofstraße 20) und Gebäude 2 und 3 um mind. ca. 2,8 m unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes C (Friedhofstraße 20A).

Erschlossen werden die Neubauten Gebäude 1 mit 9 Wohnungen, Gebäude 2 mit 15 Wohnungen und Gebäude 3 mit integrierten Tagwerkräume und 2 Wohnungen über eine neue 6 m breite Zufahrt von der Ludwigshafener Straße aus (im Anschluss an die dortige Fremdbebauung (Garage)) an der insgesamt 33 neue Stellplätze parallel zur Ludwigshafener Straße und zwischen Gebäude 1 und 2 und ein Stellplatz für das Be- und Entladen der Rollstuhlfahrer angeordnet werden.

Die Stellplatzzufahrt stellt zugleich auch eine innere verkehrstechnische Verbindung mit dem Gebietsteil WA2 dar, sodass das Plangebiet künftig über zwei Zufahrtsmöglichkeiten verfügt.

Die im Gebietsteil WA1 vorhandene Außenanlage mit Begrünung wird nicht verändert. Vorhandene Bäume wurden kartiert. Der im Planteil A gekennzeichnete erhaltenswerte Gehölzbestand ist vollständig und dauerhaft zu erhalten. Der durch die Neubaumaßnahmen wegfallende Baum- und Gehölzbestand ist an anderer Stelle im Plangebiet wieder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die grünplanerischen Festsetzungen basieren auf dem „Fachbeitrag Naturschutz“ (s. Anlage 2 des Bebauungsplans).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ veranschaulicht die städtebauliche Konzeption sowie die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1 des Bebauungsplans).

## **10. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Gebietsteilen WA1 und WA2, was den mit der Planung verbundenen Zielen und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet entspricht. Neben Wohngebäuden, die dauerhaft als Mietwohnungen dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen, sind im Gebäude 3 innerhalb des Gebietsteils WA2 auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die 3 barrierefreien Wohnungen im EG des geplanten Wohngebäudes 1 im Gebietsteil WA2 werden behindertengerecht ausgestattet. Jeweils 3 weitere Mietwohnungen werden im 1. und 2. OG untergebracht.

Die geplanten Wohngebäude 2 und 3 im Gebietsteil WA2 werden ausschließlich barrierefrei ausgestattet; Gebäude 2 mit jeweils 5 Wohnungen im EG, 1. und 2. OG und Gebäude 3 mit Tagwerkräume als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke im EG und jeweils 1 Wohnung im 1. und 2. OG. Die Räumlichkeiten im Gebäude 3 sind zudem behindertengerecht. Die Gebäude 2 und 3 erhalten jeweils einen Aufzug. Somit kann vor allem Menschen mit körperlichen Einschränkungen bzw. Gehbehinderungen dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.



## 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1, bleibt sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit 0,4 bzw. 1,2 nach § 17 BauNVO. Mit im Gebietsteil WA2 festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,4 wird der Orientierungswert der BauNVO übernommen, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 liegt unter dem GFZ-Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach Abs. 4 S. 3 kann die Gemeinde abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan treffen, also die 50 %-Grenze und die Kappungsgrenze ändern. Vorliegender Bebauungsplan trifft hierzu eine abweichende Bestimmung, indem die in Rede stehenden Anlagen im Gebietsteil WA1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Gebietsteil WA2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden dürfen. Der Anteil der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird erhöht, um insbesondere die Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zu ermöglichen. Für die GRZ-Überschreitungen liegen präzise Flächenermittlungen zugrunde.

Die Bestandsgebäude (Gebäude A, B und C im Gebietsteil WA1) haben jeweils 2 Vollgeschosse. Die Wohnungen im Dachraum der Bestandsgebäude, die mittels Giebel-, Erker- und/oder Dachflächenfenster (z.T. zusätzlich mit Gauben) belichtet werden, erfüllen nicht die Kriterien eines Vollgeschosses. Für den Gebietsteil WA1 wird daher die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Die angrenzende Bebauung Dritter an der Friedhofstraße, Ludwigshafener Straße und Oberstraße hat meist 2 Vollgeschosse (vereinzelt auch ein ausgebautes Dachgeschoss).

Für die geplanten Wohngebäude (Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2) wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Gebäude mit 3 Vollgeschosse gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft nicht.

Neben der Einhaltung der festgelegten Grundflächenzahl und der festgelegten Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sind auch die Gebäudehöhen maßgebend für das Ortsbild. Für die Gebäudehöhen der Bestandsbauten im Gebietsteil WA1 wurden die maximalen First- und Wandhöhen vermessungstechnisch ermittelt. Die Firsthöhen betragen zwischen ca. 11,50 m (Gebäude A und B) und ca. 13,50 m (Gebäude C) und die Wandhöhen betragen zwischen ca. 7,0 m (Gebäude A und B) und rd. 8,0 m (Gebäude C). Für die geplanten Wohngebäude (Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2) sind Flachdächer vorgeschrieben. Ihre max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m und bleibt mit entsprechend maßgebenden unteren Bezugspunkt (UP1, UP2 bzw. UP3) bei Gebäude 1 mit ca. 1,0 m und bei den Gebäuden 2 und 3 mit ca. 2,8 m unter der Firsthöhe des jeweils angrenzenden Bestandsgebäudes.



### 10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Anlage von Spielplätzen

Zulässig ist im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA1 und WA2, ausschließlich offene Bauweise.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Diese umgrenzen die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes C und ermöglichen eine wirtschaftliche Architektenplanung der Gebäude A und B unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange sowie der drei geplanten Gebäude 1, 2 und 3.

Im Gebietsteil WA1 dürfen bei den Gebäuden A und B Gebäudeteile wie überdachte / nicht überdachte Terrassen und Balkone nur die hinteren (westlichen) Baugrenzen bis maximal 1,5 m Tiefe und in je einer Breite von maximal  $\frac{3}{4}$  der Gebäudelängen überschreiten, beim Bestandsbau C dürfen die Balkone, überdachte und nicht-überdachte Terrassen die hintere (westliche) sowie die seitlichen, südliche und nördliche Baugrenze jeweils bis maximal 2,0 m Tiefe und in einer Breite von maximal  $\frac{3}{4}$  der jeweiligen Gebäudelänge überschreiten.

Eingänge bzw. Treppenanlagen dürfen im Gebietsteil WA1 bei den Gebäuden A, B und C die straßenseitigen, östlichen Baugrenzen in einer Tiefe bis maximal 1,0 m und einer Breite bis maximal 5,5 m überschreiten. Für Eingangsüberdachungen gelten ebenfalls diese Maßfestsetzungen.

Die geplante Wohnbebauung (Gebäude 1, 2 und 3) reagiert auf die bestehende Verkehrsgeräuschsituation, indem durch Grundrissorientierungen an den der Ludwigshafener Straße zugewandten Südostfassaden größtenteils keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen sind. Lediglich in dem geplanten Wohngebäude 1 im Südosten des Plangebietes im Bereich der Kreisverkehrsanlage sind an der Südostfassade vereinzelt Fenster von Schlafräumen situiert. Hier könnte gem. der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung auf eine geänderte Geräuschsituation auch durch weitere Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, etc.) reagiert werden. Daher dürfen diese an Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Gebietsteil WA1 (Friedhofstraße) und WA2 (Ludwigshafener Straße) bei den Gebäuden B und C bzw. 1, 2 und 3 die zur Straße hin orientierten Baugrenzen in einer Tiefe bis maximal 0,5 m und in je einer Breite bis max. 2,0 m überschreiten.

Die Baufenster für die neuen Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 sind unterschiedlich groß (Gebäude 1:  $20,85 \times 16,75 = \text{rd. } 350 \text{ m}^2$ ; Gebäude 2:  $27,65 \times 22,25 = \text{rd. } 615 \text{ m}^2$ ; Gebäude 3:  $14,75 \times 20,00 = 295 \text{ m}^2$ ) und bilden zur Ludwigshafener Straße hin eine Gebäudeflucht. Die Baufenster lassen Architektenplanung ausreichend Handlungsspielraum für Gebäudegestaltung (Grundriss, Gebäudeform und Gebäudegliederung). Der vorhandene Gebäudeabstand zur Friedhofstraße im Gebietsteil WA1 mit 4,00 m wird im Gebietsteil WA2 nahezu beibehalten (3,95 m).

Die neuen Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 sind unter Berücksichtigung des vom LBM Speyer vorgegebenen Abstandsmaßes zur Ludwigshafener Straße L 530 soweit wie möglich hinsichtlich der vorhandenen Bebauung entfernt angeordnet.

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind im Gebietsteil WA1 und im Gebietsteil WA2 mit Ausnahme von Garagen (aufgrund der LBM-Abstandsvorgabe) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gebietsteil WA1 bleiben Garagenstandort und -zufahrt unverändert. 6 Stellplätze vor der nordöstlichen Fassade des Gebäudes C werden geringfügig nach Südwesten versetzt, um eine durchgängige Zufahrtsverbindung zwischen den Gebietsteilen WA1 und WA2 anordnen zu können. Ansonsten bleibt die Anordnung der Stellplätze und deren Zufahrten im Gebietsteil WA1 unverändert.





Im Gebietsteil WA2 werden die neuen Stellplätze und deren Zufahrten so angeordnet, dass einerseits die Erschließung der geplanten Wohngebäude 1, 2 und 3 inkl. verkehrstechnische Verbindung zwischen den Gebietsteilen WA1 und WA2 erfolgen, andererseits die einzuhaltende Abstandsfläche zur Ludwigshafener Straße L 530 in Anspruch genommen und genutzt werden kann.

Die geplanten 34 Stellplätze (inkl. Stellplatz für das Be- und Entladen der Rollstuhlfahrer) im Gebietsteil WA2 sind so angelegt, dass sie sparsam mit Grund und Boden umgehen und die vorhandene Säuleneiche erhalten bleibt (s. Planurkunde, zu erhaltender und während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 zu schützender Baum). Für die geplanten Wohnungen in den Gebäuden 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 erfüllen die ausgewiesenen Stellplätze die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231).

Den vorhandenen Wohngebäuden A, B und C im Gebietsteil WA1 mit insgesamt 26 Wohnungen sind 1 Garage und 25 Stellplätze zugeordnet, womit die Mindestanzahl an erforderlichen Stellplätzen gem. den Richtzahlen o.g. Verwaltungsvorschrift nachgewiesen ist (1 Stellplatz je Wohnung im Mehrfamilienhaus).

Weiterhin sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

E-Ladestationen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch auf den festgesetzten Stellplatzflächen St bzw. St/Ga zulässig.

Der bestehende Spielplatz wird für die Gesamtanlage als ausreichend bewertet. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich in der Johannes-Büber-Straße in ca. 550 m Entfernung.

#### **10.4 Hauptfirstrichtung, Dachform, Dachneigung und Gauben**

Die Bestandsgebäude A, B und C im Gebietsteil WA1 stehen traufständig zu der sie erschließenden Friedhofstraße. Entsprechend wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Auch die vorgeschriebenen Satteldächer und Dachneigungen entsprechen der vorhandenen Bauart; ebenso die Dachgauben und Zwerchgiebel.

Auch aus Gründen der Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung und Nutzung der Umgebung erhalten die geplanten Wohngebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer, die begrünt werden sollen.

#### **10.5 Geh- und Fahrrecht**

Das im Planteil A eingetragene und im Textteil aufgenommene Geh- und Fahrrecht berücksichtigt die bestehende Zufahrt der an der nord- und südöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 498/2 (Oberstraße 2 und 2a) gelegenen Garage.

#### **10.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu ihrer Vermeidung und Verminderung**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ in Hochdorf-Assenheim, liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) mit Bericht Nr. 220010 / 4 vom 23.06.2021 vor (s. Teil E, Begründung Ziffer 7) .



Die in Punkt 5.3, 6.3 bzw. 7 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung enthaltenen Ausführungen zum Immissionsschutz wurden im Zuge der Bebauungsplanbearbeitung beachtet. Die in Ziffer 7 der Untersuchung enthaltenen Textempfehlungen zum Thema Immissionsschutz wurden in Teil B - Ziffer 9 - und Teil D - Ziffer 4 - des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Für die Errichtung der geplanten Wohngebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2 bzw. bei entsprechenden (späteren) Erneuerungsmaßnahmen der Bestandsbauten A, B und C im Gebietsteil WA1 soll zur Ermittlung der Geräuschbelastung und Ausarbeitung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile die DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges bei Vorliegen der Eingabepanung angewandt werden.

#### **10.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung von Niederschlagswasser und artenschutzfachliche Betrachtung**

Den hierzu getroffenen Festsetzungen in Teil B - Ziffer 10 - mit entsprechender Verortung im Planteil A, der nachrichtlichen Übernahme (Ziffer 11) und den Empfehlungen und Hinweisen in Teil D - Ziffer 11 -, liegt der „Fachbeitrag Naturschutz“ mit Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG zugrunde.

Das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan) hat den Fachbeitrag Naturschutz erstellt (s. Anlage 2) mit folgendem Ergebnis:

*„Die vorliegende Planung beabsichtigt Baurecht für die Plangebietsfläche per vorhabenbezogenem B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs.1 Nr. 1 zu erlangen. Das ca. 6.790 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim und setzt sich aus den Parzellen 494/4, 499, 500 und 501/3 (Gemarkung Assenheim) zusammen.*

*Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Flächen, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen betroffen.*

*Das Wohngebiet setzt sich aus zwei Teilen zusammen: WA1 (494/4; ca. 3.276 m<sup>2</sup>) und WA2 (499, 500, 501/3 und anteilig 494/4; ca. 3.503 m<sup>2</sup>). Im WA1 befinden sich derzeit 3 Mehrfamilienhäuser mit Ziergartenanlagen, Parkplätzen und Zuwegung. In diesem Bereich wird von baulichen Änderungen abgesehen. Für WA2 dagegen sind bauliche Änderungen geplant. Dort werden Wohnanlagen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, private Stellplätze und deren Zufahrten gebaut und Grünflächen mit Bepflanzung hergestellt.*

*Da nur WA2 eine Nutzungsänderung durch Bebauung erfährt, wurde auch nur dieser Bereich auf erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeprüft.*

*Der Bebauungsplan sieht für den Bereichen WA1 und WA2 eine GRZ mit maximaler Überschreitung auf 0,6 bzw. 0,7 vor; somit ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung und der geplanten Entsiegelung mit einer Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 2.505 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dies ist grundsätzlich mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden.*

*Durch die großflächige Entfernung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen und durch die Überplanung von Brachflächen werden Lebensräume von Flora und Fauna verloren gehen, was mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgüter und der biologischen Vielfalt im städtischen Bereich einhergeht.*



*Für die Wohnqualität der nord- und südwestlich gelegenen Wohnbebauungen entstehen Beeinträchtigungen durch Störungen wie Lärm, Staub, optische Reize, usw., nur für die Dauer der Baumaßnahmen.*

*Für die Schutzgüter Klima, menschliche Gesundheit, Ortsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.*

*Da für die Schutzgüter Boden-/Wasserhaushalt und Fauna, Flora und biologische Vielfalt erhebliche Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind, werden entsprechende Maßnahmen formuliert, damit die Auswirkungen deutlich minimiert werden können. Aus diesem Grund werden eine einfache Intensivbegrünung der Dächer, die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie eine naturnahe Grünflächengestaltung festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.*

*Eine Untersuchung des Plangebietes auf Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten Arten ergab nur einen Fund eines (Tauben-)Nestes an einem zu fällenden Baum. Anzeichen für Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln im Bereich der Gebäude (WA 1) und anderen Gehölze konnten nicht gesichtet werden. Eine sommerliche Quartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten kann durch die Festsetzung einer Bauzeitenbeschränkung für die Rodung des Gehölzbestandes vermieden werden (Außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar).*

*Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten sind für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange zu verzeichnen. Der Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann somit verhindert werden.*

*Zur Erhöhung der städtischen Natur- und Artenvielfalt werden Anpflanzungen von Strauchhecken und Baumbeständen im Plangebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen vorgeschlagen.*

*Die Säuleneiche bleibt erhalten.<sup>8</sup>*

Die in Teil B - Ziffer 10 - getroffenen Festsetzungen dienen u.a. einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Vorgeschrieben wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Die Flachdächer der neuen Wohngebäude erhalten eine extensive, wahlweise eine intensive Begrünung. Mit entsprechendem fachgerechten Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung mit Anschluss an die Rückhalteinrichtungen oder Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Die Rückhalteinrichtungen (z.B. Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Dabei kann die Rückhaltung des Niederschlagswassers über die begrünten Flachdächer angerechnet werden. Notüberläufe können an den Mischwasserkanal im Bereich der angrenzenden Friedhofstraße angeschlossen werden.

Neben den baulichen Anlagen wurde auch der Baum- und Gehölzbestand kartiert. In den Bereich der Neubau- maßnahmen fallende Bäume und Gehölze sind - soweit möglich - an anderer Stelle im Plangebiet wieder anzu-

<sup>8</sup> Fachbeitrag Naturschutz (Stand: 26. April 2022), LF-Plan, S. 21f.



pflanzen. Der im Planteil A gekennzeichnete Baumbestand (Säuleneiche) ist zu erhalten und während der Bauzeit wirksam zu schützen. Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan eingetragenen Standorte für die Bäume und Strauchhecken sind nicht bindend (finale Standorte sind unter Berücksichtigung evtl. brandschutztechnischer Auflagen / Hinweise, etc. festzulegen).

Weiterhin sind bei der Neu- und Umgestaltung unbebauter Grundstücksflächen innerhalb des Gebietsteils WA2 diese als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus wird der Erhalt und die Pflege der vorliegenden Vegetationsflächen außerhalb der neuen Baugrenzen im Bereich des Gebietsteils WA1 (Friedhofstraße) festgesetzt.

Nachrichtlich wird in Ziffer 11 darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zulässig und bei Glasbauten der Vogelschutz zu beachten ist.

In den Empfehlungen und Hinweisen - Ziffer 11 - enthält die Gehölzliste Vorschläge für zu verwendete Baumarten, Strauchpflanzungen und Kletterpflanzen. Ferner werden Empfehlungen zur Verwendung Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum, zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und zur Freiflächengestaltung gegeben. Diese Empfehlungen dienen der Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse, Reduzierung des lokalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt.

## 11. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ wurden mit Teil D - Ziffer 1ff. - Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Ferner werden die Empfehlungen des Fachbeitrags Naturschutz wiedergegeben.

## 12. Abwasserbeseitigungskonzept inkl. Regenwasserbewirtschaftung

Für den neu beplanten Bereich, Gebietsteil WA2, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und der zeitverzögerten Ableitung von Niederschlagswasser dienen (s. hierzu Erläuterungen Teil D - Ziffer 10.7 - und Anlage 4 zum Bebauungsplan).

Die Versickerungseignung der anstehenden Böden im Plangebiet wurde von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) aus 67688 Rodenbach untersucht.

Das Untersuchungsergebnis kann dem Geotechnischen Bericht entnommen werden und lautet wie folgt:

*„Gemäß den Ergebnissen der Korngrößenverteilungen im Bereich RB1 und RB4 in der Entnahmetiefe zwischen 1,0 bis 2,2 m uAP, liegen die Bemessungs- $k_f$  Werte bei ca.  $2,6 \cdot 10^{-8}$  bis  $5,8 \cdot 10^{-8}$  m/s. Diese Böden sind nach DWA-A 138 als ungeeignet für Versickerungszwecke zu beurteilen.“*



*Bei der Durchführung des Versickerungsversuches wurde eine Durchlässigkeit von  $k_f = 7,87 \cdot 10^{-7}$  m/s ermittelt, womit diese Böden als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind. Gemäß dem Versickerungsversuch sind derartige Böden für eine Versickerung ungeeignet zu erachten.<sup>9</sup>*

Entsprechend dem gutachterlichen Ergebnis wird das Regenwasser in Form einer Speicherung bzw. kontrollierten Ableitung bewirtschaftet.

Das auf den erstmals hergestellten befestigten Flächen innerhalb des Gebietsteils WA2 anfallende Regenwasser ist auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Hierbei ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche (Dachflächen sowie Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze) nachzuweisen (s. Teil B, Ziffer 10.2). Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven (wahlweise intensiven) Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (s. Teil B, Ziffer 10.3). Überschüssiges Niederschlagswasser wird zeitverzögert über einen Notüberlauf mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Friedhofstraße zugeführt. Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und wird als eine Empfehlung aufgenommen (s. Teil D, Ziffer 3.).

Vorgenannte Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter und Ortskanalisation sowie Kläranlage.

### **13. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Bebauung gesichert und auf seiner Grundlage werden neue Sozialwohnungen sowie Wohnungen mit integrierten Tagwerkräumen für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf geschaffen. Hierfür besteht dringender Bedarf. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden genutzt. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, keine zusätzlichen Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und Nutzung.

Die begrünte Außenanlage im Gebietsteil WA1 bleibt weiterhin bestehen und die unbebauten Flächen im Gebietsteil WA2 werden gärtnerisch gestaltet.

Im Hinblick auf die Fragen der mit der Durchführung der Planung verbundenen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes wurde durch das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt (s. Anlage 2 des Bebauungsplans). Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf Avifauna und Fledermäusen werden darin in Kapitel 4 und 5 beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter Klima, menschliche Gesundheit, Ortsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Da für die Schutzgüter Boden-/Wasserhaushalt, Fauna, Flora und biologische Vielfalt Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind, werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, damit die Auswirkungen deutlich minimiert wer-

<sup>9</sup> Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. B21165, 21.09.2021, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), S. 37



den können. Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten sind für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange zu verzeichnen.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze, die aufgrund der geplanten Wohnnutzung notwendig sind, sind so angeordnet und werden von den neu geplanten Gebäuden 1, 2 und 3 derart abgeschirmt, dass sie keine wesentlichen Beeinträchtigungen in der angrenzenden Wohnumgebung hervorrufen. Die geplanten Wohngebäude verursachen nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung (Urteil des VGH Baden-Württemberg; Beschluss vom 20.07.1995 – 3 S 3538/94) gelten die Geräuschemissionen, die von Anwohnerstellplätzen ausgehen, in der Regel als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen. Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz sind nicht ersichtlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden und überschüssiges Niederschlagswasser wird über einen Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Friedhofstraße abgeführt.

## **14. Planverwirklichung**

### **14.1 Maßnahmen zur Umsetzung**

Für folgende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan die Grundlage:

- Erhalt der vorhandenen Wohngebäude A, B und C im Gebietsteil WA1 und Errichtung neuer Wohngebäude (Gebäude 1, 2 und 3 im Gebietsteil WA2) als Miet- und Sozialwohnungen inkl. Tagwerkräume für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf
- Anlage neuer Stellplätze einschließlich Zufahrt im Gebietsteil WA2 inkl. interner verkehrstechnischer Anbindung des Gebietsteils WA1.
- Erhaltung der begrünter Außenanlage des Gebietsteils WA1 und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen einschließlich Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Schutzmaßnahmen von Bäumen während der Baumaßnahme im Gebietsteil WA2.
- Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. parallel hierzu werden die weiteren Schritte, wie z.B. Bodenordnung, Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung eingeleitet bzw. vorbereitet.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet auch die Einbeziehung des Erbbaurechtgrundstückes Fl.-Nr. 494/4 (Friedhofstraße 18, 20 und 20A). In der Sitzung des Bau-Ausschusses Hochdorf-Assenheim am 16.06.2020 wurde der Wunsch des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz K.d.ö.R. vorgebracht, einen Teil des zurzeit mit Erbbaurecht gepachteten Grundstückes (Fl.-Nr. 494/4) zu kaufen. Die im Fokus stehende Fläche wird im Bebauungsplan mit einer neuen, unverbindlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Mit Beschluss des Bau-Ausschusses Hochdorf-Assenheim vom 16.06.2020 wurde dem Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim empfohlen, die vorgestellte Planung (städtebaulicher Rahmenplan) und eventuelle Verschiebung der Grundstücksgrenze als Grundlage für die weitere Planung zu akzeptieren.



## 14.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, Gebietsteil WA1	ca. 3.276 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen [GRZ 0,35] und</i>	
<i>GRZ-Überschreitung [max. GRZ 0,6] gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	ca. 1.966 m <sup>2</sup>
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	ca. 1.310 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, Gebietsteil WA2	ca. 3.503 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen [GRZ 0,4] und</i>	
<i>GRZ-Überschreitung [max. GRZ 0,7] gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	ca. 2.452 m <sup>2</sup>
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	<u>ca. 1.051 m<sup>2</sup></u>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	ca. 11 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich	ca. 6.790 m <sup>2</sup>

## 15. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde werden genutzt
- Es wird dazu beigetragen einkommensschwächere und weniger begüterte Personen sowie behinderte und körperlich eingeschränkte Menschen mit dringend benötigten Wohnraum, kombiniert mit Tagesstruktur (Tagwerkräume) zu versorgen.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Auf die umgebende Bebauung und Nutzung wird Rücksicht genommen.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes (Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen, Dachbegrünung) Rechnung getragen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht.
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden vorgesehen.

## 16. Abwägungsvorgang und -ergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Fachbeitrag Naturschutz, dem Abwasserbeseitigungskonzept, der Planung „Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 28. September 2022 bis einschließlich 28. Oktober 2022 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Bericht Nr. 220010 / 4 vom 23.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner sowie der Umwelttechnische Kurzbericht (Radonmessung) und der Geotechnische Bericht (Projekt-Nr. B21165 vom 21.09.2021) der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH konnten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Am Rathausplatz 1, 67125 Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden.



Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 16. September 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 15. September 2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28. Oktober 2022 gegeben (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben.

12 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen bzw. keine Hinweise und Anregungen vorzubringen sind oder keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim in der Sitzung vom 12.12.2022 zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die weiteren 10 Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und hierfür Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim folgte in seiner Sitzung am 12.12.2022 den Beschlussvorschlägen.

Die im Offenlageexemplar Teil D, Ziffer 6 „Denkmalschutz“ gegebenen Empfehlungen und Hinweise wurden für das Satzungsexemplar gem. vorliegender Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie redaktionell angepasst.

Ferner wurde gem. der Stellungnahme des LBM Speyer der Abstand zwischen geplantem Gebäude und Hinterkante Busbucht (entspricht äußerem Fahrbahnrand) mit 17,9 m (Mindestabstand) in den Bebauungsplan und in die Begründung als maßgebender Wert eingetragen.

Die Grundzüge der Planung wurden hiervon nicht betroffen.

Details können dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift entnommen werden.

#### **17. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim hat am 12.12.2022 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 88 LBauO als Satzung.



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**in der  
Ortsgemeinde  
Hochdorf-Assenheim**

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

## Anlagen

### Anlage 1:

## Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -
- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -

### **Anlage 2:**

## **Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -

- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -

### **Anlage 3:**

## **Planung - Neubau 3 Mehrfamilienhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim**

- Anlage 4: Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

## **in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

### Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Planung - Neubau 3 Mehrfamilienwohnhäuser in der Friedhofstraße 22, 67126 Hochdorf-Assenheim -

## **Anlage 4:**

# **Abwasserbeseitigungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße / Friedhofstraße“**