

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 5
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 6

Teil III

- Begründung _____ Seite 19

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz

Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Empfehlungen und Hinweise

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -

- Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz -

- Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil II

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

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit seinen Gebietsteilen A1, A2, A3, A4 und A5 ist in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), sind

allgemein zulässig in den Gebietsteilen A1 bis A5 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig im Gebietsteil A5 gemäß § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig in den Gebietsteilen A1 bis A5 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

und **in den Gebietsteilen A1 bis A4:**

- Anlagen für Verwaltungen

unzulässig in den Gebietsteilen A1 bis A5 gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften

unzulässig in den Gebietsteilen A1 bis A5 gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig:

- in den Gebietsteilen A1 und A5 bis zu einer GRZ von 0,6,
- im Gebietsteil A2 bis zu einer GRZ von 0,75,
- im Gebietsteil A3 bis zu einer GRZ von 0,8 und



- im Gebietsteil A4 bis zu einer GRZ von 0,65.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche K21 („Westerstraße“) an der Vorderkante Gehweg (OK Rundbord = 0,0 m). Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in Höhe der nächstgelegenen Vorderkante Gehweg (Rundbord) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.

1.3.2 Gebäudehöhe (GH) ist

- bei flach geneigten und geneigten Dächern die Oberkante des Firstabschlusses (gemessen an der Oberkante Dachhaut am First),
- bei innenliegenden Flachdächern / flachgeneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) der obere Abschluss der Wand.

1.3.3 Die Gebäudehöhe (GH max.) darf maximal 11,75 m betragen.

1.3.4 Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. Bsp. aufgeständerte Photovoltaikmodule) dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,80 m überschreiten.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile A1, A2, A3, A4 und A5 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Garagen und Carports zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig sind. Zudem ist zwischen Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.



1.5 **Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile A1, A2, A3, A4 und A5, die die im Bebauungsplan festgesetzten straßenabgewandten (rückwärtigen) Baugrenzen überschreiten, dürfen in ihrem bisherigen Umfang ausnahmsweise erneuert (saniert) werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.

1.6 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Siehe Eintrag in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“:

- Verkehrsfläche K21 („Westerstraße“)
- Verkehrsfläche K19 („Friedhofstraße“)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

1.7 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ zu pflegen und zu erhalten.

Zulässig sind:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- befestigte und unbefestigte Flächen,
- Anlagen zur gärtnerischen Gestaltung und Platzgestaltung wie Beeteinfassungen, Bänke, Skulpturen,
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

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

- 1.8.1 Maßnahme M1 Ö/P: Im Plangebiet sind bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Plätzen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.



- 1.8.2** Maßnahme M2 Ö/P: Werden Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten, nicht überdachte Terrassen, Hauszugänge und Gartenwege erstmalig oder neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken, herzustellen.
- 1.8.3** Maßnahme M3 P: Erstmalig hergestellte innenliegende Flachdächer, flach geneigte und geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel bis zu 25° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind aber zu beachten). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut zu verwenden.
- Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt nicht, wenn auch flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend anzupassen.
- 1.8.4** Maßnahme M4 P: Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ, siehe Teil II, Ziffer 1.2.1) nicht bebauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind als Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten bzw. bei Neugestaltung als solche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausbildung von großflächigen, artenarmen mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), stellt keine Form der Begrünung dar und ist somit unzulässig.
- Bei der (Neu-)Anlage von Ziergartenflächen sind diese struktur- und artenreich zu gestalten und es sind heimische Staudenarten und Blütenpflanzen zu verwenden.
- Bei Anbaumaßnahmen ab 20 m² Grundfläche sowie bei der erstmaligen Errichtung eines Hauptgebäudes ist auf dem jeweiligen Grundstück je 600 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Für Neupflanzungen können die Artenvorschläge der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.15) herangezogen werden.
- 1.8.5** Maßnahme M5 Ö: Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche, mit Bäumen und Sträuchern bestanden, straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
- 1.9** **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) einzuhalten. Nach § 4 Abs. 1 Landessolargesetz (LSolarG) besteht seit dem 01.01.2023 u.a. die Pflicht, bei zu errichtenden gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Weitere Bestimmungen und Ausnahmen sind dem LSolarG zu entnehmen.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)**

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile A1, A2, A3, A4 und A5 sind für Hauptgebäude flach geneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° und innenliegende Flachdächer / flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung von 1° - 10° zulässig.

Tonnendächer sind unzulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sowie zur Herstellung von untergeordneten erdgeschossigen An- und Vorbauten und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile A1, A2, A3, A4 und A5 sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

2.3 Notwendige Anzahl von Garagen und Stellplätzen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile A1, A2, A3, A4 und A5 wird gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude auf zwei festgesetzt. Für alle weiteren Verkehrsquellen sind die Richtzahlen der o.g. Verwaltungsvorschrift heranzuziehen. Garagen, Carports und deren Aufstellfläche (mindestens 5,00 m Länge) sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Verwaltungsvorschrift ist zu finden unter: <https://landesrecht.rlp.de>

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs-/Genehmigungsplanung zu bringen.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffern 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Am Rathausplatz 1, 67125 Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden.

Klimaschutz, Starkregenvorsorge

3.1 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%bcure.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 „Wärmeisoleffekten“ 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.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt eine Sturzflutgefahrenkarte¹ als Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.

Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes „Westerstraße“ werden für alle drei Fälle Wassertiefen mit 50 bis < 100 cm dargestellt: zwischen Westerstraße Hs.-Nr. 2 und 4 und im rückwärtigen Grundstücksbereich, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Westerstraße Nr. 6 und 8 sowie in den angrenzenden Bereichen der Wohngebäude Westerstraße 16, 16A und 18. Im Allgemeinen treten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen überwiegend Wassertiefen von 10 bis < 30 cm auf.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



Der westliche Abschnitt der Westerstraße und der nördliche Abschnitt der Friedhofstraße werden lt. Sturzflutgefahrenkarte bei den beiden Extremstarkregenereignissen (SRI 10) mit einer Wassertiefe mit 10 bis < 30 cm dargestellt. Die höchsten Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1,0 m/s werden in Bereichen der Westerstraße und im nördlichen Abschnitt der Friedhofstraße festgestellt.

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden. Daher ist es wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Dabei sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden.

Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter:

https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicherbevoelkerungsschutz_node.html

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten“ gegeben:

https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15

3.3 Solar-/Photovoltaikanlagen

Auf das Landessolargesetz (LSolarG) wird hingewiesen (siehe Teil II, Textfestsetzung Ziffer 1.9).

Grundsätzlich wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen empfohlen. Die Dachbegrünung (siehe Teil II, Textfestsetzung Ziffer 1.8.3 - Maßnahme M3 P) kann in Kombination mit Solar-/Photovoltaik vorgesehen werden (z. Bsp. mit aufgeständerten Solar-/Photovoltaikanlagen).

3.4 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserssystemen wird hingewiesen.



Bodenschutz, Baugrund

3.5 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Koblenz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.6 Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf Geologiedatengesetz

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das OnlinePortal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.7 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

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.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (jeweils zu finden unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>).

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die ab dem 01.08.2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

3.8 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Die AwSV ist unter www.gesetze-im-internet.de abrufbar.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



3.9 Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit

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.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Zuge einer Hochbau- und Freiflächenplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen / Überflutungen zu beachten (siehe Teil II „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.2).

3.10 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) 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 Bauherrinnen / Bauherren / Bauträger bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen an 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 Bauherrn / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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.

3.11 Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.



Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Gemäß der geologischen Radonkarte² des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 31,7. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

3.12 Kampfmittel

Das südlich angrenzende Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße“ wurde von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung auf mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern vorsorglich untersucht und liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim mit Bericht vom 04.04.2025 vor.

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>



Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Westerstraße“ bestätigt. Im Planungsbereich sind weitere Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen.

Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen ergänzend angeraten wird.

Kampfmittelfunde im Zuge von Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Artenschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

3.13 Artenschutzrechtliche Hinweise (AH) i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.13.1 AH1 P: Rückschnitt / Rodung von Gehölzen / Besatzprüfung vor Umbaumaßnahmen oder Gebäudeabriss (Vermeidungsmaßnahme)

Bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG.

Die Rodung von Gehölzbeständen sowie Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten an / von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erlaubt.

Vor den Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind die Anlagen gemäß § 24 Abs. 3 BNatSchG auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse) durch eine Fachperson zu kontrollieren.

3.13.2 AH2 P: Zeitliche Begrenzung von Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Allgemeinen Wohngbiet (WA) die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.13.3 AH3 P: Vogelschutz an Gebäuden

Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth; Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022)); Download unter:

https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf



3.13.4 AH4 P: Nisthilfen / Ersatzquartiere

Bei der Feststellung des Verlustes von Lebensstätten für Tiere durch Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie Gehölzrodungen von höhlen- und spaltenreichen Bäumen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind an neuen Gebäuden oder geeigneten vorhandenen Gehölzen Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Nischenbrüter) sowie Fledermauskästen (Fledermaushöhlen oder -flachkasten) in Absprache mit einem Fachgutachter/in anzubringen bzw. auch einzubauen. Es ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 vorzusehen; Beispiele siehe:

https://www.wiesbaden.de/medien/downloads/leben-in-wiesbaden/umwelt-naturschutz/Artenschutz_bei_Bauvorhaben_web_einzeln.pdf

3.13.5 AH5 Ö/P: Schutzmaßnahme Mauereidechse

Bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden im Umfeld des Friedhofes (Fl.-Nr. 19/1) und an der öffentlichen Parkplatzfläche (Fl.-Nr. 18/1) sind im Vorfeld die festgestellten Vorkommen zu überprüfen und bei Bestätigung der Vorkommen mit dem Fachgutachter/in entsprechende Schutz-, Vergrämungsmaßnahmen oder Umsetzungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen und durchzuführen.

Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten.

3.14 Landespflegerische Empfehlungen (LE) sowie allgemeine Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise (VH)

3.14.1 LE1 P: Photovoltaikanlage

Es wird empfohlen, auf den Dachflächen von baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage sollte mindestens 60% der nutzbaren Dachflächen betragen.

3.14.2 LE2 P: 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 Stauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern.

Informationen zur Anlage von naturnahen und blütenpflanzenreichen Wiesenflächen können den nachfolgenden Internetseiten entnommen werden:

<https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/der-blumenkraeuterrasen/>

https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/35596_BlumenwiesestattRasen



3.14.3 LE3 P: Regenwasserbehandlung

Das auf neu hergestellten Dachflächen von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) anfallende Regenwasser sollte im Rahmen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Gebietes ohne Schädigung Dritter genutzt, zur Verdunstung gebracht, zurückgehalten oder in einer Kombination dieser Maßnahmen behandelt werden. Die Rückhalteinlage sollte so bemessen sein, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen von Hauptgebäuden) bereitgestellt werden kann. Der Notüberlauf der Verdunstungs-/Rückhalteinlage kann über den Hausanschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Verlauf der K21 („Westerstraße“) erfolgen.

3.14.4 LE4 P: Fassadenbegrünung

Bei der Neuherstellung von Gebäuden sollten baulich geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 40 m² durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel der Fassade begrünt werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe sollte mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum sollte mindestens 1 m³ betragen.

Bei den Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika / Traufe einhalten. Deshalb sollten selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht verwendet werden.

3.14.5 LE5 Ö/P: Stellplatzbegrünung

Bei der Neuanlage von Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes sollte für jeweils vier Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung (gemäß Gehölzliste, Teil II, Ziffer 3.15) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die Bäume sollten gegen Anfahren gesichert und die Wurzelscheibe gegen Überfahren geschützt werden.

Die Baumscheiben sollten dauerhaft wasser- und luftdurchlässig ausgebildet und beispielsweise mit Bodendeckern oder mit Stauden begrünt werden.

3.14.6 VH1 Ö/P: Bodenschutz

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

Vor Baubeginn sollte der Oberboden gemäß DIN 18915 abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert, bodenschonend behandelt und möglichst im Plangebiet wiederverwendet werden. Die Verwertung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie sämtlicher anfallender Bodenmaterialien sollte unter Beachtung der Anforderungen der DIN 19731 erfolgen.



3.14.7 VH2 Ö/P: Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände

Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Schutz von Bäumen während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920. 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 -maschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Dennoch entfallene Bäume sollten durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode ersetzt werden.

3.15 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Weitere Arten können in Absprache mit einer Fachperson u. U. verwendet werden. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrik‘	-	Feldahorn
Acer plat. ‚Columnare‘	-	Säulen-Spitzahorn
Acer rubrum	-	Rot-Ahorn
Carpinus bet. ‚Fastigiata‘	-	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ‚Paul’s Scarlet‘	-	Rotdorn
Liquidamber styraciflua ‚Morane‘	-	Amberbaum
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘	-	Säulen-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume		

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Philadelphus ‚Erectus‘	-	Pfeifenstrauch
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Schnitthecke:

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche



bodendeckende Sträucher / Stauden

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca minor	-	Immergrün

Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

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

Artenauswahl von einheimischen Hochstauden für Zierbeete

Leitstauden

Verbascum densiflorum	-	Nachtkerze
Achillea millefolium	-	Schafgarbe
Echium vulgare	-	Natternkopf
Malva moschata	-	Moschusmalve
Origanum vulgare	-	Dost

Begleitstauden

Geranium sanguineum	-	Blutstorchschnabel
Salvia pratensis	-	Wiesensalbei
Centaurea spec.	-	Flockenblume
Clinopodium vulgare	-	Wirbeldost

Stauden als Nahrungsquelle für nachtaktive Insekten und somit für Fledermäuse

Pimpinella anisum	-	Anis
Tanacetum balsamita	-	Balsamkraut
Carum carvi	-	Kümmel
Galium odoratum	-	Waldmeister
Hyssopus officinalis	-	Ysop
Levisticum officinale	-	Liebstockel
Melissa officinalis	-	Melisse
Thymus spec.	-	Thymian



3.16 Pflanzgröße und Pflege der Pflanzungen, Pflanz- und Grenzabstände

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.15) 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-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU mindestens 14-16 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU mindestens 10-12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Heckenpflanzen	-	2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe mindestens 125 - 150 cm

Pflanzabstände:

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

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.

Größe der Baumscheiben

Richtwert für die Größe der Baumgrube beträgt mindestens 12 m³.

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien mit aktuellem Stand zu berücksichtigen:

- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2
- Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut
- Dachbegrünungsrichtlinien

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden.

Hochbau, Tiefbau

3.17 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.18 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Ver-nässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.



3.19 Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.20 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.21 Ver- und Entsorgungsleitungen

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso sind die Versorgungsträger hinsichtlich Erweiterung / Anpassung bestehender Leitungen / Leitungsnetze frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.22 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil III

4. 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. 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475) 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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat der Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim in seiner Sitzung am _____.____ den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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)

Ortsbürgermeister Walter Schmitt



4.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

4.2 Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim verzeichnet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bauanträge für Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim vor.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erstmals aufgestellt. Ziel ist es, das bereits bebaute Gebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten

- nach einheitlichen Kriterien vom Bestand her zu ordnen,
- Nachverdichtungen und zusätzlichen Wohnraum - auch im Bestand - zu ermöglichen und
- städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Ein weiteres städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Westerstraße“ besteht darin, den südlichen, straßenbegleitenden Gehweg der K21 („Westerstraße“), der derzeit abschnittsweise lediglich eine unzureichende Breite von nur 30 cm aufweist, auf ein Mindestmaß für die Begegnungssituation „Fußgänger / Fußgänger“ zu verbreitern. Hierfür sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. 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 § 10a Abs. 1 BauGB,
- kein Monitoring nach § 4c BauGB,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung,
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt (ein Fachbeitrag Naturschutz mit 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 m²
- Offenlegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und
- Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

4.3.1 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 15.630 m² x 0,4 (GRZ) = ca. 6.252 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben, da 6.252 m² < 20.000 m² (s. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

4.3.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) durch den Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim am	25.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, im Amtsblatt Dannstadter Höhe Nr. __/____ vom	____.____.____
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Dannstadter Höhe Nr. __/____ vom	____.____.____
Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	____.____.____ bis einschließlich ____.____.____
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (Planabstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	____.____.____
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	____.____.____
Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim am	____.____.____
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim am	____.____.____



4.4 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Westerstraße“ hat eine Größe von ca. 1,85 ha, befindet sich in östlicher Ortslage der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim zwischen der K21 („Westerstraße“), K19 („Kurze Straße“), K19 („Friedhofstraße“) und L530 („Ludwigshafener Straße“) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ortsstraße K19 („Kurze Straße“) Fl.-Nrn. 189/6 und 167/22, durch Fl.-Nrn. 194, 197/4, 196/1, 199/1, 204/1, 206/1, 207/6, 207/5, 207/4, 208/3, 208/2, 209/1, 212/1, 213/29, durch die „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Fl.-Nr. 214/7, durch Fl.-Nrn. 215/3 und 215/4 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 224/1,
- im Osten durch Teilbereich der K21 („Westerstraße“) Fl.-Nr. 1021/5 und Teilbereich der Fl.-Nr. 465,
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nrn. 466, 467, durch Fl.-Nr. 468/1, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 469, 470/2, 472, 473, durch Fl.-Nrn. 1/1, 475/1, 476/1, durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 479, 4, 482, 6/1, 8/1, 486/1 und durch Teilbereich des Friedhofs Fl.-Nr. 19/1,
- im Westen durch Teilbereich der K19 („Friedhofstraße“) Fl.-Nrn. 167/13, 16/3, 15/3 und durch die „Hohlstraße“ Fl.-Nr. 167/12.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerstraße“
 Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024



4.5 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird durch die Straßenrandbebauung „Westerstraße“ mit Wohnnutzung und teils größeren Nebenanlagen geprägt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich vereinzelt weitere Nebenanlagen sowie Laubbäume und Gehölzstrukturen. Im Westen des Plangebietes ist in einem Nebengebäude eine Nebenstelle des Bauhofs der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim untergebracht. Die zu überplanende Fläche wird im Norden durch Wohnbebauung entlang der Ortsstraßen K21 („Westerstraße“), „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ und „Richard-Wagner-Straße“ begrenzt und im Westen durch die Wohnbebauung entlang der K19 („Friedhofstraße“). Im Süden schließen ein Friedhof, der Baustoffhandel „Mayer + Ruppert“ und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Letztere grenzen auch im Osten an das Plangebiet.

Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Nordosten bei ca. 106,50 m ü. NN und fällt nach Südwesten hin ab. Der Tiefpunkt liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl.-Nr. 6/1 bei ca. 103,25 m ü. NN. Anschließend steigt das Gelände in Richtung Südwesten wieder auf ca. 104,50 m ü. NN an (Südwestecke der Fl.-Nr. 18/1). Weitere Tiefpunkte befinden sich in den Bereichen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2/3 und 2/2 mit ca. 103,80 m ü. NN sowie des Grundstücks Fl.-Nr. 16/1 bei ca. 102,90 m ü. NN.

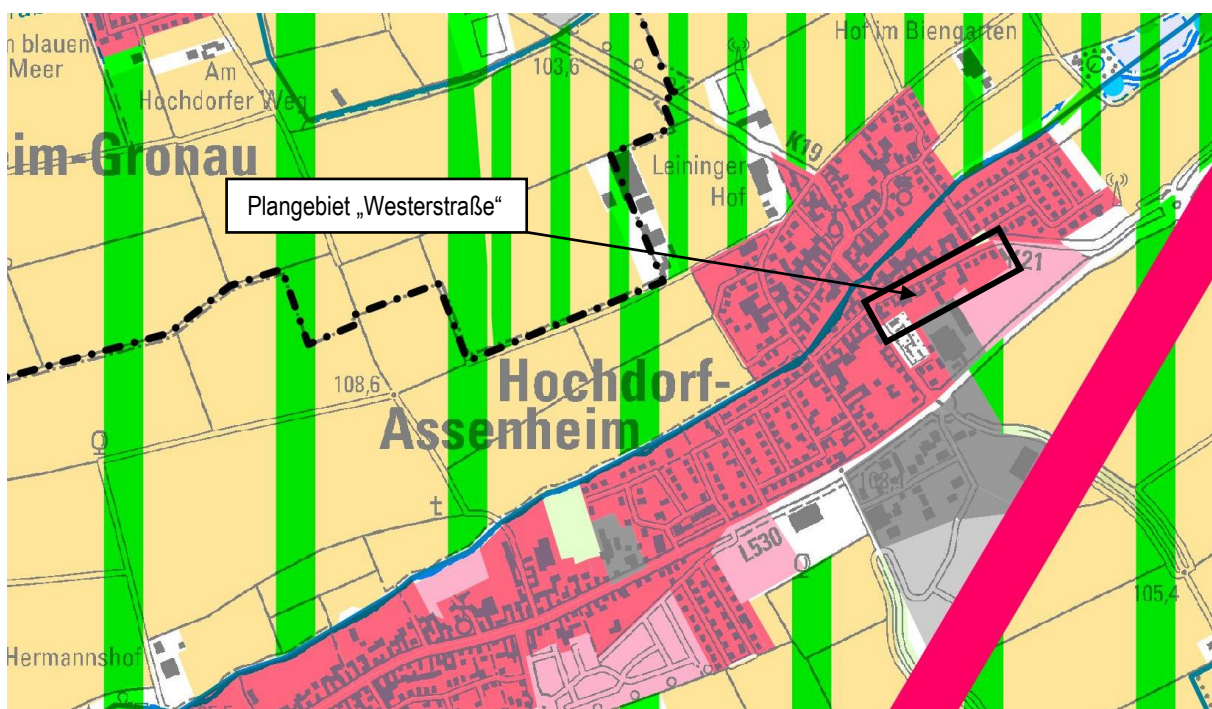
4.6 Planungsrechtliche Situation

4.6.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

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

4.6.2 Verhältnis zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (VRRN)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt (siehe nachstehender Planauszug). Der Bebauungsplan „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.



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

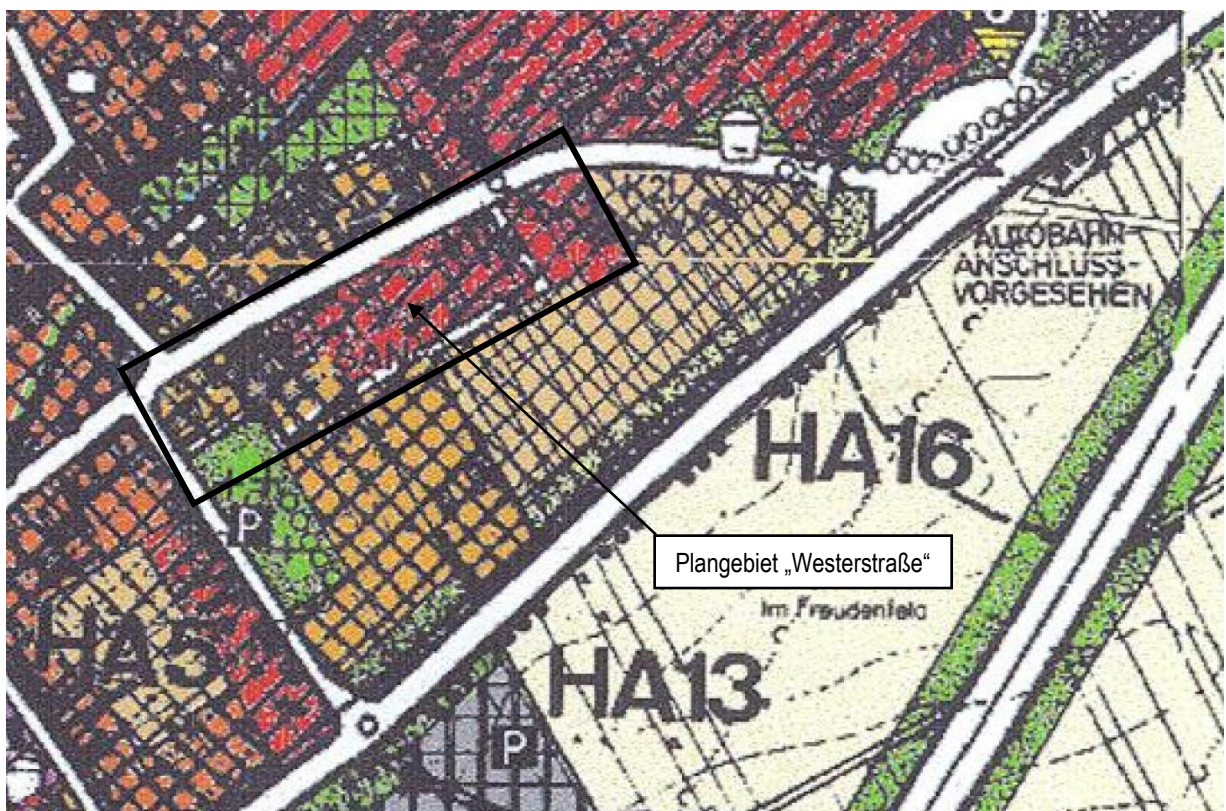


4.6.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (seit dem 10.10.2003 rechtswirksam) stellt rd. 2/3 des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und rd. 1/3 des Plangebietes (westlicher Plangebietsbereich) als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird hinsichtlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan II entwickelt. Der westliche Plangebietsbereich hingegen weicht mit seiner Festsetzung (WA-Gebiet) von der Darstellung des Flächennutzungsplanes II (gemischte Baufläche) ab. § 13a 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. Im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan II der VG Dannstadt-Schauernheim) ist der westliche Bereich des Plangebiets als vorhandene Wohnbaufläche darzustellen. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan in seiner Gesamtheit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan II entwickelt. Eine vorgeschaltete redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Im Übrigen wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan II teilweise als „Ortserneuerungsgebiet“ und als „Grabungsschutzgebiet“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan II der VG Dannstadt-Schauernheim aus 2003

(zu finden unter <https://www.vg-dannstadt-schauernheim.de/leben-arbeiten/bauen-wohnen/dannstadt-schauernheim-flaechennutzungsplan.pdf?cid=7g>)



4.6.4 Veränderungssperre

Für den Bereich des Bebauungsplans „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und angrenzender Bereiche hat der Ortsgemeinderat Hochdorf-Assenheim am 17.05.2022 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese trat am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung am 10.06.2022 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates vom 07.05.2024 um ein Jahr verlängert und trat am 11.06.2024 in Kraft.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt und in zwei separaten Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dabei wurde die Planung so angepasst, dass das Firmengelände von Mayer & Ruppert nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Am 06.05.2025 beschloss der Ortsgemeinderat die Anpassung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sowie deren erneute Verlängerung. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.2025; die Verlängerung trat mit Ablauf der Frist der seit dem 11. Juni 2024 geltenden Veränderungssperre in Kraft. Damit endet die Veränderungssperre am 11.06.2026 – in jedem Fall jedoch sofort, sobald und soweit die Bebauungspläne für den Geltungsbereich der Veränderungssatzung rechtsverbindlich werden. Die mit der Veränderungssperre verfolgten Ziele werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans hinfällig.

4.7 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe bei Bebauungsplänen unter 20.000 m² Grundfläche - hier ca. 6.252 m² - als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher entbehrlich. Das Vermeidungsgebot gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bleibt jedoch unberührt. Hierfür wurden vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung (LF-Plan) aus Rodenbach die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einem Fachbeitrag Naturschutz zusammengestellt und beschrieben sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt.

4.8 Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung - wesentliche Auswirkungen der Planung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan). Er beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft und dient als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren und wurde bei der B-Planbearbeitung berücksichtigt.

Dem Fachbeitrag Naturschutz ist folgendes Fazit zu entnehmen³:

Für die Bearbeitung des Fachbeitrages Naturschutz erfolgte im Oktober 2024 sowie im April 2025 mittels Ortsbesichtigung und Luftbildauswertung eine Biotoptypenkartierung sowie im Frühjahr bis Frühsommer 2025 eine faunistische Kartierung der Arten Vögel und Reptilien.

Anhand der Analyse der Schutzgüter und der Wirkfaktoren des Vorhabens sowie der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der

³ Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Rodenbach, März 2026, S. 28 f.



Fauna und des Landschaftsbildes ermittelt, wobei eine genaue Quantifizierung in diesem Planungsstadium nur bedingt getätigt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind potenziell folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Fauna verbunden:

- Maximale Neuversiegelung durch bauliche Erweiterungen auf den Privatgrundstücken von 1.618 m²
- Potenzieller Verlust von Vegetationsbeständen insbesondere Gehölze
- Verlust von Lebensstätten für planungsrelevante Tierarten wie Vögel und Fledermäuse i.R. von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und der Rodung von Bäumen.
- Potenzielles Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge der möglichen Betroffenheit der Arten Vögel, Mauereidechse, Fledermäuse

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Ortsbild sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung der o.g. Beeinträchtigungen und des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände formuliert der Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Maßnahmen, die als landespflegerische Festsetzungen der Planzeichnung (Teil I) und dem Textteil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie dem Textteil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden können:

- Rodung von Gehölzen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Überprüfung von höhlen- und spaltenreichen Bäumen vor der Rodung auf Besatz von Vögeln und Fledermäusen sowie Kleinsäugetern
- Vor Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen sind betroffene Gebäude auf Niststätten von Vögeln sowie Quartiere von Fledermäuse durch einen Fachgutachter/in zu prüfen (§ 24 Abs. 3 LNatSchG) und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen und durchzuführen.
- Die Standorte mit festgestelltem Vorkommen von Mauereidechsen im Westen des Geltungsbereichs sind vor Durchführung von baulichen Maßnahmen durch einen Fachgutachter/in/in auf Besatz zu prüfen und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen und durchzuführen.
- Anbringen oder Einbau von Nistkästen für Vögel bzw. Fledermauskästen an neu herzustellenden Gebäuden oder Strukturen im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme zur Wiederherstellung von entfallenden Nist- und Ruhestätten und Verbesserung der Quartier- und Niststättensituation im Plangebiet
- Begrenzung der Gebäudebeleuchtung räumlich und zeitlich auf ein technisch notwendiges Maß
- Berücksichtigung des Vogelschutzes bei dem Einbau von Glaselementen an Gebäuden
- Berücksichtigung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten
- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände sowie Grünflächen und Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten gem. DIN 18920
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Neuanlage von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen etc.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
- Extensive Dachbegrünung bei neu hergestellten Gebäuden mit flach geneigten Dächern bis maximal 25°



- Erhaltung von vegetationsbestandenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. struktur- und artenreiche gärtnerische Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Neuanlage mit weitestgehend gebietsheimischen Gehölzen und Stauden
- Bei Umbau- und Neubaumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück je 600 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes auf dem Grundstück vorzusehen.
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von neu angelegten, zusammenhängenden Stellplätzen

Mit diesem Maßnahmenkonzept können die potenziellen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Ortsbildes vermieden und gemindert sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

4.9 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB aus Germering wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße“, dessen Geltungsbereich an das Plangebiet „Westerstraße“ grenzt, mit der Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Der Bericht Nr. 223084 / 1 vom 18.12.2023 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim vor.

Südwestlich des Plangebietes „Westerstraße“ besteht der Baustoffhandel „Mayer + Ruppert“, der sich im östlichen Anschluss an sein Betriebsgrundstück innerhalb des Bebauungsplangebietes „Ludwigshafener Straße“ erweitern will. Mit dem Schallschutzgutachten wurde u.a. geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund des bestehenden bzw. geplanten Betriebes der Firma Mayer + Ruppert an der umliegenden bestehenden sowie vorgesehenen Wohnbebauung eingehalten werden können.

Ergebnis der Untersuchung hinsichtl. der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet des Bebauungsplans „Westerstraße“⁴:

An der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Firma Mayer + Ruppert ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 50 dB(A) tags. Unter Berücksichtigung der in WA-Gebieten anzusetzenden Ruhezeitenzuschläge (1,9 dB(A) bei gleichmäßig über den Tag verteilten Schallemissionen) ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 52 dB(A) tags. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zeigt, dass an der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Firma Mayer + Ruppert der Immissionsrichtwert um 3 dB(A) unterschritten wird.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind keine Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung und auch nicht bezüglich des geplanten und bestehenden Betriebes der Firma Mayer + Ruppert erforderlich.

⁴ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbeeräusche) – Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigshafener Straße / Westerstraße“, Hochdorf-Assenheim – VG Dannstadt-Schauernheim, Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, 18.12.2023, S. 14



4.10 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Westerstraße“ wurde ein Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz⁵ erstellt, um die Entwässerungssituation der bereits bebauten innerörtlichen Fläche zu bewerten, zu optimieren und an aktuelle wasserwirtschaftliche Anforderungen gemäß § 2 Landeswassergesetz (LWG) anzupassen (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Dabei wurden die bestehenden Verhältnisse sowie die Auswirkungen einer möglichen Mehrversiegelung berücksichtigt. Zentrale Planungsleistungen umfassen die Prüfung von Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung sowie zur Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen und das Entwässerungsnetz zu entlasten.

Es wurde eine Wasserbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 erstellt, die als Grundlage für die Planung und Genehmigung dient. Gemäß dem Merkblatt DWA-M 102-4 soll der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Ein Vergleich der zu erwartenden Veränderung in Folge von Eingriffen in den Wasserhaushalt mit dem naturnahen ursprünglichen Wasserhaushalt erlaubt nun eine Bewertung der Eingriffsfolgen. Für die Bearbeitung der Wasserhaushaltsbilanz wird der geplante bebaute Zustand dem unbebauten Referenzzustand des Betrachtungsraums gegenübergestellt.

Die der Berechnung zugrunde gelegten Basisdaten sind der Wasserhaushaltsbilanz zu entnehmen. Die im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz vorgenommene Gesamtbewertung der Abweichungsfaktoren zeigt, dass das Planvorhaben insgesamt mit moderaten Veränderungen des Wasserhaushalts einhergeht.

Die Grundwasserneubildung wird gefördert, während Direktabfluss und Verdunstung innerhalb der anerkannten Toleranzgrenzen bleiben.

Damit wird das Ziel einer naturnahen Bewirtschaftung gemäß DWA-M 102-4 insgesamt erreicht. Fachlich begründete Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

4.11 Starkregenvorsorge

Die Starkregenproblematik wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Westerstraße“ berücksichtigt, indem auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz hingewiesen, Maßnahmen zur Risikominderung benannt und auf die Hinweise des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe zum baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen wird (siehe Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“). In der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz werden für Teilbereiche des Plangebiets bei allen drei Starkregenszenarien Wassertiefen von 50 bis unter 100 cm dargestellt. In Bereichen, in denen Gebäude betroffen sind oder geplant werden, ist ein entsprechender Hochwasserschutz vorzusehen (resiliente Bauweise: keine bodentiefen Fenster, keine Kellerfenster, hoch angesetzte Eingänge etc.).

⁵ Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Westerstraße“, artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach, 29.01.2026



4.12 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Gemäß § 28 LWG (Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz) ist für die Neuversiegelung von Flächen ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich zu erbringen. Im Regelfall sind dabei 500 m³ Ausgleichsvolumen pro Hektar neuer befestigter Fläche nachzuweisen (vgl. DWA-M 153).

Im Bebauungsplan wird hierfür eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm bei erstmalig hergestellten, innenliegenden Flachdächern sowie flach geneigten und geneigten Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 25° festgesetzt und ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² neu hergestellter Dachfläche von Hauptgebäuden empfohlen.

Das gesamte erforderliche Ausgleichsvolumen ist von den Bauherrinnen, Bauherren sowie Bauträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hydraulisch nachzuweisen.

4.13 Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet ist vollständig an die bestehende Mischwasserkanalisation im Verlauf der K 21 („Westerstraße“) angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Mischwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim.

Für die Einleitung von Mischwasser, u.a. aus dem Einzugsgebiet der Regenüberläufe RÜ 14.2 „Kurze Straße“ und RÜ 14.3 „Johannes-Sebastian-Bach-Straße“, in das Gewässer Marlach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.09.2007 (Az. 344/32.14-51/06) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb dieses Einzugsbereichs.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er ermöglicht keine Entwicklung eines neuen Baugebietes, sondern dient u.a. der städtebaulichen Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung im Bestand unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Anhaltspunkte für hydraulische Engpässe oder eine Überlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation liegen nicht vor. Der zu erwartende zusätzliche Schmutzwasseranfall ist nach sachgerechter Einschätzung gering, eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes wird nicht erwartet.

Die konkrete Prüfung der Anschluss- und Entwässerungssituation erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, Fachbereich 5 - Abwasser).

4.14 Störfallanlagen

Das Plangebiet „Westerstraße“ liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

4.15 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024.



4.16 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Vorgaben des Ortsgemeinderates Hochdorf-Assenheim, Empfehlungen des Bau-Ausschusses Hochdorf-Assenheim, der Bestandsaufnahme / -analyse, des Fachbeitrags Wasserhaushaltsbilanz und den Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung (LF-Plan) auf.

4.16.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

- Vorschriften hinsichtlich zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2
- Gebäudehöhe von maximal 11,75 m
- Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebel
- Landespflegerische Maßnahmen und Empfehlungen, artenschutzrechtliche Hinweise (AH) sowie allgemeine Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise

4.16.2 Umweltschutz, Grünordnung, Artenschutz, Klimaschutz und -anpassung, Starkregen- und Überflutungsvorsorge

Der Bebauungsplan übernimmt die im Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung enthaltenen Empfehlungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Pflanz- und Erhaltungsgebote (siehe Teil II, Ziffer 1.8).

Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Empfehlungen sowie weitere landespflegerische Empfehlungen sind in Teil II, Ziffern 3.13 - 3.16 aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie der Starkregen- und Überflutungsvorsorge dienen und verweist u.a. auf den Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz sowie auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (siehe Teil II, Ziffer 3.1 „Klimaschutz und -anpassung“, Stichwörter: Baustoffwahl, Dach- und Fassadenbegrünung bzw. Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“ und Anlage 2 zum Bebauungsplan).

4.16.3 Erschließung, Infrastruktur, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

Das Plangebiet ist bereits über die K21 („Westerstraße“), K19 („Friedhofstraße“) und den darin liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen verkehrs-, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Gehwegsituation in Abschnitten der K21 („Westerstraße“) stellt ein Gefahrenpotenzial für Fußgänger dar. Der südliche, straßenbegleitende Gehweg der K21 („Westerstraße“) weist derzeit abschnittsweise lediglich eine Breite von 30 cm auf, sodass Fußgänger gezwungen sind, auf die Fahrbahn auszuweichen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um eine Verbreiterung des Gehwegs auf ein Mindestmaß von 1,50 m für die Begegnungssituation „Fußgänger/Fußgänger“ perspektivisch zu ermöglichen.



Die in Teil II, Ziffern 1.8.2 und 1.8.3 getroffenen Festsetzungen sowie die in Teil II, Ziffer 3.14.3 enthaltenen Hinweise dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

4.17 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.17.1 Art der baulichen Nutzung

Ca. 1,56 ha der insgesamt rund 1,85 ha großen Plangebietsfläche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet sind grundsätzlich zulässig: Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind im Gebietsteil A5 Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig und können in den Gebietsteilen A1 bis A4 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenso können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Zulässig sind zudem Räume für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§13 BauNVO).

Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebiets sowie den mit der Planung verfolgten Zielen. Damit werden städtebauliche, wirtschaftliche und ökologische Zielsetzungen miteinander verbunden.

Die rechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen – wie beispielsweise die Nebenstelle des Bauhofs der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim im Gebietsteil A5 – schafft Planungssicherheit: Die Verwaltungseinrichtung bleibt dauerhaft im Plangebiet verankert, ohne dass später aufwendige Einzelgenehmigungen erforderlich werden. Gleichzeitig können größere Nebenanlagen ehemaliger Scheunen oder landwirtschaftlicher Nebengebäude durch Umwidmung in z. B. handwerkliche oder dienstleistende Betriebe revitalisiert werden, wodurch vorhandene Bausubstanz nachhaltig genutzt wird.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen nicht störende Gewerbebetriebe schaffen neue Arbeitsplätze vor Ort. Beherbergungsbetriebe in Form kleiner Pensionen oder Ferienwohnungen können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden; sie bieten Ortsfremden dezentral Übernachtungsmöglichkeiten und fördern den sanften Tourismus.

Die Begrenzung auf „nicht störende“ Nutzungen stellt sicher, dass Lärm-, Geruchs- und Verkehrsbelastungen im zulässigen Rahmen bleiben und die Wohnqualität erhalten bleibt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegt der Einzelfallprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Dabei ist sicherzustellen, dass die jeweilige Nutzung den Gebietscharakter wahrt, gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und das Ortsbild unberührt bleibt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem,



um nächtliche Störungen der bestehenden Wohnnutzung wegen des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten.

4.17.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die maximal mögliche Geschosflächenzahl (GFZ) mit 1,2 deckt sich mit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) hat unterschiedliche Grundstücksgrößen (von ca. 430 m² bis ca. 1.450 m²) und ist unterschiedlich dicht bebaut (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Der GRZ-Orientierungswert wird ausgeschöpft, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

In den Teilbereichen A1 und A5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird - bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. Dies entspricht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

In den Teilbereichen A2, A3 und A4 kann die zulässige Grundfläche entsprechend den unterschiedlichen Grundstücksgrößen und den bestehenden baulichen Anlagen bis zu GRZ-Werten von 0,65, 0,75 und 0,8 überschritten werden.

Weitere geringfügige Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO zugelassen werden.

Diese GRZ-Überschreitungen ermöglichen auf dem Grundstück die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen. Darüber hinaus wird den bereits vorhandenen baulichen Anlagen Rechnung getragen, zumal durch den angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße“ Teilflächen rückwärtiger Grundstücksflächen überplant werden und künftig nicht mehr zur Berechnung der GRZ im Plangebiet „Westerstraße“ herangezogen werden können.

Trotz der vorgenannten Überschreitungen wird der bestehende Versiegelungsgrad in zwei Fällen nicht vollständig abgedeckt: auf Flurstück Nr. 486/1 fehlen 20 m², auf Flurstück Nr. 470/2 fehlen 47 m² (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Diese Abweichungen werden jedoch durch die Festsetzung Teil II, Ziffer 1.5 aufgefangen, wonach zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet, die die im Bebauungsplan festgesetzten straßenabgewandten (rückwärtigen) Baugrenzen überschreiten, ausnahmsweise in ihrem bisherigen Umfang erneuert (saniert) werden dürfen. Dies gilt ebenso für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.

Darüber hinaus sieht die Festsetzung Teil II, Ziffer 1.2.1 vor, dass weitere Überschreitungen der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Somit werden die zulässigerweise vorhandenen baulichen Anlagen in einem ausreichenden Maß berücksichtigt. Die fehlenden 20 m² auf Flurstück Nr. 486/1 entsprechen dabei einer grundstücksbezogenen GRZ-Überschreitung bis zu 0,82, die fehlenden 47 m² auf Flurstück Nr. 470/2 einer grundstücksbezogenen GRZ-Überschreitung bis zu 0,9.

Bei einer Bebauung der Grundstücke sind in jedem Einzelfall entsprechende Nachweise zu führen.



Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) leitet sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) ab und verfolgt das städtebauliche Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – beispielsweise durch die Errichtung eines dritten Vollgeschosses an Bestandsgebäuden. In Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,75 m gewährleistet dies eine ortsbildverträgliche Einbindung der Bauvorhaben.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet entlang der K21 („Westerstraße“) weisen eine Höhe von bis zu 11,70 m auf (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Ausnahme bildet allein das Gebäude „Westerstraße 2“, das mit seiner Höhe von etwa 12,20 m die zulässige Gebäudehöhe um rund 45 cm überschreitet.

Die Höhenlage der Oberkante des Belages der K21 („Westerstraße“) an der Vorderkante Gehweg (OK Rundbord in m ü. NN) bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude in den WA-Gebietsteilen A1, A2, A3, A4 und A5. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in Höhe der nächstgelegenen Vorderkante Gehweg (Rundbord) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.

Klarstellend wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,80 m überschreiten dürfen.

4.17.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planurkunde sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkfläche) eingetragen.

Der südliche Straßenrand der K21 („Westerstraße“), der östliche Straßenrand der K19 („Friedhofstraße“) sowie die jeweils daran anschließenden Gehwege innerhalb des Plangebiets wurden vermessungstechnisch aufgenommen.

Um die Möglichkeit einer Gehwegverbreiterung entlang der K21 („Westerstraße“) zu sichern, ist es notwendig, die für diese Maßnahme erforderlichen Flächen als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

Die bereits bestehende öffentliche Parkfläche nördlich des Friedhofs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzt. Die vorhandene Parkfläche ist für die Erreichbarkeit des Friedhofs von zentraler Bedeutung. Mit der planungsrechtlichen Festlegung wird der Zweckbestimmung Rechnung getragen und die öffentliche Nutzbarkeit dauerhaft gesichert.

4.17.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Abschnitt Westerstraße 2–20 richtet sich nach der neu geplanten Straßenbegrenzungslinie und grenzt in einem Abstand von 3 m daran an. Für den Abschnitt Westerstraße 22–34 bleibt der Abstand von 3 m zwischen der vorderen Baugrenze und der bestehenden Straßenbegrenzungslinie unverändert.

Im WA-Gebietsteil A5 verläuft die westliche Baugrenze ebenfalls in 3 m Abstand zur bestehenden öffentlichen Grünfläche. Anschließend schließt sie an die äußeren Wände der Nebenanlage an und führt in Gebäudeflucht nordöstlich bis zur gemeinsamen Grenze der Flurstücke 12 und 486/1. Auf dieser Grenze verläuft sie deckungsgleich weiter nach Süden bis zur Grenze zum Friedhof, dann nordöstlich entlang der Grenzlinie bis zur gemeinsamen Grenze des Flurstücks 6/1 mit den Flurstücken 482 und 5/3.



Ab dort verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur straßenabgewandten Grenze der Flurstücke 5/3, 2/1, 2/2 und 2/3 bis zur gemeinsamen Grenze von 2/3 und 1/2. Die hintere Baugrenze verläuft größtenteils in einem Abstand von 11,50 m zur hinteren bestehenden bzw. geplanten Grundstücksgrenze.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden sowohl die unterschiedlichen Grundstücksgrößen als auch überwiegend die bestehenden baulichen Anlagen berücksichtigt. Zudem wurde der Empfehlung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim in seiner Sitzung am 25.02.2025 gefolgt: „Die Baugrenzen der Grundstücke sollen nach Möglichkeit gleichmäßig angepasst werden, um einen geradlinigeren Verlauf im rückwärtigen Bereich zu erreichen.“

Die Baugrenzen sichern ein Mindestmaß städtebaulicher Ordnung, ermöglichen Nachverdichtungen und zusätzlichen Wohnraum, bieten dem Bauherrn Flexibilität und gewährleisten zugleich ausreichende Belichtung und Belüftung. Sie schaffen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ermöglichen ruhige Außenwohnbereiche und steigern die Wohnqualität.

Durch die Festsetzung Teil II, Ziffer 1.5, bleibt die Zulässigkeit bestehender Anlagen unberührt, auch wenn sie späteren Festsetzungen widersprechen. Dies schützt den Eigentümer vor einer unverhältnismäßigen Betroffenheit und sichert die Kontinuität der baulichen Nutzung. Durch die Möglichkeit zur Erneuerung vorhandener Anlagen wird deren energetische und technische Sanierung ermöglicht. Dies entspricht dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Modernisierung bestehender Bausubstanz und fördert zugleich einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden. Die Ausnahmeregelung ist auf den Bestand beschränkt und sichert gleichzeitig die städtebauliche Ordnung für alle Neubauten. Neu errichtete Gebäude müssen sich strikt an die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen halten.

Im Plangebiet besteht sowohl offene Bauweise (Bebauung mit seitlichem Grenzabstand) als auch abweichende Bauweise (grenzständige Bebauung). Mit der bewussten Entscheidung, die Bauweise offen zu lassen, möchte die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim Flexibilität für künftige Entwicklungen schaffen. Dadurch bleibt der Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde erhalten. Die abschließende Festlegung der Bauweise - etwa ob eine Grenzbebauung oder eine offene Bauweise realisiert wird - erfolgt später im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim. Selbst wenn aktuell eine grenzständige Bebauung vorliegt, kann nach Abriss und im Rahmen der Einzelfallprüfung grundsätzlich erneut eine Grenzbebauung zugelassen werden, sofern sie mit den allgemeinen städtebaulichen Zielen und den Vorgaben des § 34 BauGB sowie den übrigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen (z. B. an die Lichtverhältnisse oder Nachbarrechte) in Einklang steht.

4.17.5 Garagen und Stellplätze, notwendige Anzahl von Stellplätzen, Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Garagen und Carports zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig sind. Zwischen Garagen / Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zudem ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.



Diese Abstandsregelung fördert eine offene Straßenraumgestaltung und trägt der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ein- und Ausfahren - geschaffen wird.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) heranzuziehen, wobei die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude auf zwei festgesetzt ist (siehe Teil II, Ziffer 2.3). Für alle weiteren Verkehrsquellen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift. Garagen, Carports und deren Aufstellfläche (mindestens 5,00 m Länge) werden auf die Stellplatzzahl angerechnet.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. Geräte- und Abstellräume, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, unterirdische Zisternen, Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser, Anlagen zur Abwasserableitung, solarthermische Anlagen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und E-Ladestationen) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO haben in ihrer untergeordneten Funktion dem Nutzungszweck des Baugebiets zu dienen. Die o.g. Einschränkung dient der Gestaltung des Straßenraums, in dem die Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden. Mit zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO kann ein Beitrag zur gebietsunabhängigen und flächendeckenden Mobilfunkversorgung geleistet werden. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen berücksichtigen künftige Anforderungen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft. Nach § 14 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden allgemein zulässig.

4.17.6 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ in ihrem Bestand gemäß Teil II, Ziffer 1.7 und 1.8.6 zu pflegen und zu erhalten (siehe auch Teil III, Ziffer 4.17.8).

4.17.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Nutzung und/oder der Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser dienen.

Werden innerhalb des Plangebietes Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten, nicht überdachte Terrassen, Hauszugänge oder Gartenwege erstmalig oder neu angelegt, sind diese ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (siehe Teil II, Ziffer 1.8.2).

Die extensive Dachbegrünung von erstmalig hergestellten innenliegenden Flachdächern sowie flach geneigten und geneigten Dächern der Hauptgebäude mit einem Neigungswinkel von bis zu 25° stellt eine weitere Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und wird als landespflegerische Festsetzung aufgenommen (siehe Teil II, Ziffer 1.8.3). Bei fachgerechtem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, verdunstet, zur Wiederverwendung genutzt oder über die Dachentwässerung den Rückhalteinrichtungen zugeführt werden.



Das auf neu hergestellten Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Regenwasser sollte schadlos - ohne Beeinträchtigung Dritter - einer Nutzung, Verdunstung und/oder Rückhaltung zugeführt werden; auch eine Kombination dieser Maßnahmen ist möglich. Dabei wird ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (bezogen auf die Dachflächen der Hauptgebäude) empfohlen (siehe Teil II, Ziffer 3.14.3).

Ein verbindlich nachzuweisendes Rückhaltevolumen wird nicht festgesetzt. Es wird insoweit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie mehrerer Obergerichte gefolgt, wonach § 9 Abs. 1 BauGB regelmäßig keine Rechtsgrundlage für die Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen bietet, da es hierfür regelmäßig an der bodenrechtlichen Relevanz fehlt.

Im Rahmen der Versickerungsversuche zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße“ wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt, nach denen die Böden lediglich als schwach durchlässig einzustufen sind. Vor diesem Hintergrund stellen Zisternen reine Rückhalteanlagen dar und keine Anlagen mit verzögerter Versickerung (Retentionszisternen), die bei weiter Auslegung durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB als gedeckt angesehen werden könnten.

Der Anschluss des Notüberlaufs der Rückhalteanlage an die vorhandene Mischwasserkanalisation entlang der K21 („Westerstraße“) ist zulässig. Der Anschluss kann über den Hausanschluss oder einen separaten Entwässerungsanschluss erfolgen.

Sowohl die vorgenannten Maßnahmen als auch die Festsetzung, wonach Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten bzw. bei Neugestaltung als solche anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe Teil II, Ziffer 1.8.4), dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Reduzierung des Oberflächenabflusses, der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sowie der Entlastung von Vorflutern, Ortskanalisation und Kläranlage.

4.17.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB in Teil II, Ziffer 1.8 - mit entsprechender Verortung in der Planzeichnung (Teil I) - sowie den Erfordernissen, Empfehlungen und Hinweisen unter den Ziffern 3.13 bis 3.16 liegt der Fachbeitrag Naturschutz einschließlich seiner Anlage Bestands- und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 1) sowie die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zugrunde.

Die Maßnahmen/Empfehlungen dienen der

- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (siehe M1 Ö/P),
- Minderung von Lichtverschmutzung (siehe M1 Ö/P),
- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (siehe M2 Ö/P),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (siehe M2 Ö/P),
- landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes (siehe M4 P, M5 Ö),
- Verbesserung der klimatischen Situation (siehe M4 P),
- Etablierung von neuen Lebensräumen für die lokale Fauna (siehe M4 P),



- Förderung der Artenvielfalt (siehe M4 P, M5 Ö),
- Erhaltung von ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Gehölzbeständen (siehe M5 Ö),
- Erhaltung von Lebensräumen für die lokale Fauna (siehe M5 Ö),
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Teil II, Ziffer 3.13.1 (AH1 P), 3.13.3 (AH3 P) und 3.13.5 (AH 5 Ö/P)),
- Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten (siehe Teil II, Ziffer 3.13.1 (AH1 P) und Ziffer 3.13.3 (AH3 P)),
- Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse (siehe Teil II, Ziffer 3.13.2 (AH2 P)),
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz (siehe Teil II, Ziffer 3.14.1 (LE1 P)),
- Förderung siedlungsinterner Artenvielfalt (siehe Teil II, Ziffer 3.14.2 (LE2 P)),
- Reduzierung des Oberflächenabflusses (siehe Teil II, Ziffer 3.14.3 (LE3 P) und Ziffer 3.4),
- Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (siehe Teil II, Ziffer 3.14.3 (LE3 P)),
- Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas (siehe Teil II, Ziffer 3.14.4 (LE4 P)),
- Einbindung von Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld (siehe Teil II, Ziffer 3.14.4 (LE4 P)),
- Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen durch Vegetation (siehe Teil II, Ziffer 3.14.4 (LE4 P)),
- Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen (siehe Teil II, Ziffer 3.14.3 (LE3 P), Ziffer 3.14.4 (LE4 P) und Ziffer 3.14.5 (LE5 Ö)),
- Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur (siehe Teil II, Ziffer 3.14.4 (LE4) und Ziffer 3.14.5 (LE5 Ö)),
- Durchgrünung von Stellplatzflächen (siehe Teil II, Ziffer 3.14.5 (LE5 Ö)) und
- Etablierung von klimawirksamen Elementen (siehe Teil II, Ziffer 3.14.5 (LE5 Ö)).

Weitere Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1) und
- der Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (siehe Teil II, Ziffer 3.7 und 3.9).

4.17.9 Nachrichtliche Übernahme

Die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) sind einzuhalten.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung gewerblich genutzter Gebäude – soweit diese als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung zu installieren, sofern eine Dachfläche von mindestens 100 m² vorhanden ist. Dabei ist die festgesetzte Dachbegrünung (siehe Maßnahme M3 P, Teil II, Ziffer 1.8.3) zu berücksichtigen.

Da eine flach, dachnah installierte Photovoltaikanlage eine gleichzeitige extensive Dachbegrünung in der Regel ausschließt, ist die Installation durch aufgeständerte Module mit ausreichendem Abstand zur Dachfläche vorzu-



nehmen. Eine extensive Dachbegrünung erfordert auch eine ausreichende Sonnenbestrahlung und die Möglichkeit der Gründachpflege, weshalb ausreichende Reihenabstände der Module vorzusehen sind.

Weitere Bestimmungen sowie Ausnahmen ergeben sich aus dem LSolarG.

4.17.10 Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte

Für Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Als „städtebauliche Klammer“ werden für Hauptgebäude flach geneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° und innenliegende Flachdächer / flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung von 1° bis 10° für zulässig festgesetzt.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

4.18 Eigentumsrecht und Entschädigungsansprüche

4.18.1 Bestehende Straßenrandbebauung K21 („Westerstraße“) im Plangebiet

Planungsrechtliche Situation

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes „Westerstraße“ ist die Verbreiterung des südlichen, straßenbegleitenden Gehwegs entlang der K21 („Westerstraße“). Dieser weist derzeit abschnittsweise lediglich eine unzureichende Breite von 30 cm auf. In Teil I - Planzeichnung wird eine Mindestbreite von 1,50 m festgesetzt, um den Begegnungsfall „Fußgänger/Fußgänger“ zu ermöglichen. Darüber hinaus soll künftig ein Grenzabstand von 3 m zwischen der Straßenrandbebauung und dem verbreiterten Gehweg eingehalten werden. Hierzu wird die „bestehende“ Baugrenze entsprechend zurückverlegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im vorliegenden Fall ist dabei insbesondere das Eigentumsgrundrecht der Eigentümer der Flurstücke Nr. 15/1, 16/1, 12, 486/1, 8/1, 6/1, 5/2, 4, 2/1, 2/2, 2/3, 1/2 (Westerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16A, 18 und 20) zu berücksichtigen.

Ferner ist zu beachten, dass eine Einschränkung baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümer faktisch einer Teileignung gleichkommen kann. Dem Bestandsschutz kommt daher ein besonderes Gewicht zu, das mit den in Art. 14 Abs. 3 GG geregelten Fällen vergleichbar ist. Insbesondere bei der Überplanung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde gehalten, das Eigentum in hervorgehobener Weise zu würdigen.

Planungs- und Lösungsansatz

Die geplante Gehwegverbreiterung stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar - sowohl durch die Umwidmung privater Flächen in öffentliche Verkehrsflächen als auch durch die Zurückverlagerung der „bestehenden“ straßenzugewandten Baugrenzen.



Diese Eingriffe erachtet der Ortsgemeinderat als gerechtfertigt, da nur durch die geplante Verbreiterung des Gehwegs die Sicherheit für Fußgänger aus dem Ortsbereich „Westerstraße“ sowie aus angrenzenden Ortsbereichen („Johann-Sebastian-Bach-Straße“, „Beethovenstraße“, „Richard-Wagner-Straße“, „Mozartstraße“ und „Silcherstraße“) sowie für künftige Bewohner des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße“ in Richtung Ortsmitte gewährleistet werden kann.

In der Regel sollte ein Gehweg eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen, um ausreichend Raum für Begegnungen - auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen - zu bieten. Die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestbreite von 1,50 m stellt somit das absolute Minimum dar. Eine darüber hinausgehende Breite würde jedoch einen entsprechend größeren Eingriff in das Privateigentum erfordern.

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für die geplante Gehwegverbreiterung führt zur Überplanung privater Wohngrundstücke - unter Berücksichtigung zusammenhängender Grundstücke im Plangebiet mit gleichem Eigentümer - in folgendem Umfang:

Fl.-Nr.	Hs.-Nr.	Gesamt-Wohngrundstücksgröße (Bestand) im Plangebiet [ca. m ²]	In Abzug zu bringende private Wohngrundstücksfläche für zusätzliche Verkehrsfläche (Gehwegverbreiterung)	
			Überplante Fläche [ca. m ²]	Anteil [%]
15/1 + 16/1*	2	870 m ²	-13 m ²	-1,5 %
12	4	772 m ²	-11 m ²	-1,4 %
486/1	6	1.225 m ²	-15 m ²	-1,2 %
8/1	8	1.067 m ²	-14 m ²	-1,3 %
6/1	10	1.479 m ²	-22 m ²	-1,5 %
5/2 + 5/3 + 482	12	733 m ²	-11 m ²	-1,5 %
4	14	596 m ²	-11 m ²	-1,8 %
2/1 + 479	16	1.538 m ²	-18 m ²	-1,2 %
2/2	16A	607 m ²	-15 m ²	-2,5 %
2/3	18	445 m ²	-12 m ²	-2,8 %
1/2 + 476/2	20	1.330 m ²	-13 m ²	-1,0 %

* exklusive Parkplatzflächenanteil

Die bei den Wohngrundstücksflächen in Abzug zu bringenden Flächenanteile liegen zwischen 11 m² und 22 m² bzw. zwischen 1,0 % und 2,8 %. In Verbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist die Eingriffsintensität als abwägungserheblich, jedoch verhältnismäßig anzusehen.

Der Bebauungsplan dient als langfristiges Instrument zur Umsetzung der genannten Ziele. Die Realisierbarkeit hängt allerdings maßgeblich vom Zustand der bestehenden straßenseitigen Bebauung ab.

Sollte die Bebauung entlang der K21 („Westerstraße“), Haus-Nr. 2, 6, 8, 10, 12, 14 und 20 auf absehbare Zeit nicht zurückgebaut werden, wäre eine praktische Umsetzung der Planungen erschwert. Bei älteren Gebäuden, deren Abriss realistischer erscheint, ist eine Umsetzung hingegen eher möglich.



Als alternative Maßnahme wird eine fußläufige Anbindung über das geplante Urbane Gebiet (siehe Teil I - Planzeichnung, Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße“) zum südwestlich gelegenen Friedhof angestrebt. Diese Variante erscheint ggf. als besser realisierbar, erfordert jedoch ebenfalls den Ankauf rückwärtiger privater Grundstücksflächen durch die Ortsgemeinde. Die dort vorgesehene Gehwegverbindung könnte gemäß den Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden.

Die Umsetzung der Gehwegverbreiterung entlang der K 21 („Westerstraße“) sowie der Gehweganbindung an den Friedhof ist als langfristiges Ziel der Ortsgemeinde zu verstehen. Vorrangig soll die Realisierung durch Ausübung von Vorkaufsrechten oder durch freiwilligen Grunderwerb erfolgen.

Die Ortsgemeinde betont, dass Enteignungen nicht als vorrangiges Mittel angestrebt werden, wohl aber als rechtlich zulässiges und erforderliches Instrument im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Sollte sich die Umsetzung der vorgesehenen Planungen anders nicht erreichen lassen, kann eine Enteignung als letztes Mittel notwendig werden, um das städtebauliche Ziel der Gehwegverbreiterung sicherzustellen.

Der gewählte Lösungsansatz sieht vor, dass die bestehende straßenseitige Bebauung entlang der K21, soweit sie außerhalb der künftig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt, dem sogenannten Bestandsschutz unterstellt wird. Genehmigungspflichtige bauliche Änderungen außerhalb der überbaubaren Fläche werden künftig nicht mehr genehmigt. Dadurch wird das städtebauliche Ziel der Gehwegverbreiterung gesichert, ohne sofortige bauliche Veränderungen zu erzwingen.

Hinweis: Nach § 248 BauGB sind Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung mit geringfügigen Abweichungen von den festgesetzten baulichen Vorgaben zulässig, sofern nachbarliche Interessen und baukulturelle Belange gewahrt bleiben. Dies betrifft z. B. die Anbringung einer vollflächigen Wärmedämmung, Dachsanierungen oder Dachneueindeckungen mit Aufsparrendämmung sowie die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Im Falle eines Abrisses sind die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich einzuhalten.

Die zurückverlegte Baugrenze zur Straße hin wird durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im straßenabgewandten Bereich der Wohnbaugrundstücke ausgeglichen.

4.18.2 Eigentumsrecht und Entschädigungsansprüche

Ein Bebauungsplan bestimmt den Inhalt und die Schranken des Eigentums, insbesondere indem er die bauliche Nutzung eines Grundstücks festlegt. Dabei verleiht er dem Eigentum eine „neue Qualität“, indem er die Möglichkeiten der Nutzung begrenzt oder erweitert. Die Gemeinde darf aber auch durch ihre Bauleitplanung die privaten (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten gar aufheben.

Die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG schützt zwar das Eigentum, verlangt jedoch keine maximale Ausnutzung. Dies verdeutlichte das OVG Berlin-Brandenburg im Urteil vom 18. Mai 2021 (OVG 10 A 19.17), wonach Grundeigentümer kein Recht auf optimale Nutzung haben. Vielmehr muss die Planung auf städtebaulichen Erwägungen basieren, und es ist eine methodische Herangehensweise zur Abwägung zwischen Allgemeinbelangen und Eigentumsrechten erforderlich.



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Westerstraße“ bzw. im Rahmen der Abwägung wird hierzu eine dreistufige Prüfung vorgenommen:

1. Feststellung der Eigentumsbeschränkung:

Es wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen das Eigentumsrecht der Eigentümer der Flurstücke Nr. 15/1, 16/1, 12, 486/1, 8/1, 6/1, 5/2, 4, 2/1, 2/2, 2/3, 1/2 (Westerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16A, 18 und 20) einschränkt.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Westerstraße“ eine Nutzungsbeschränkung der Wohnbaugrundstücke Flurstücke Nr. 15/1, 16/1, 12, 486/1, 8/1, 6/1, 5/2, 4, 2/1, 2/2, 2/3 und 1/2 und darüber hinaus eine Eigentumsbeschränkung für die bereits genehmigten Wohngebäude der Westerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 20 entfaltet. Bestehende Gebäudesubstanz außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche wird unter Bestandschutz gestellt. Durch die Inanspruchnahme von Wohngrundstücksflächen für Verkehrsflächen und durch die zurückverlegte Baugrenze zur Straße werden die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums eingeschränkt.

2. Prüfung der Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit:

Eine Eigentumsbeschränkung ist zulässig, wenn sie städtebaulich gerechtfertigt ist und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Es ist zu fragen, ob das städtebauliche Ziel auch durch mildere Maßnahmen erreicht werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerstraße“ weist der südlich verlaufende, straßenbegleitende Gehweg entlang der K21 („Westerstraße“) derzeit abschnittsweise lediglich eine Breite von ca. 30 cm auf. Eine verkehrssichere und barrierefreie Nutzung für Fußgängerinnen und Fußgänger ist in diesem Zustand nicht gewährleistet. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen und Eltern mit Kinderwagen können den Gehweg derzeit nicht oder nur eingeschränkt nutzen. Fußgänger müssen daher auf die Fahrbahn ausweichen, was mit erheblichen Gefahren verbunden ist.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim mit der Festsetzung einer durchgängigen Mindestbreite des Gehwegs von 1,50 m das städtebauliche Ziel, die fußläufige Erschließung und Verkehrssicherheit im Plangebiet dauerhaft zu verbessern. Die angestrebte Breite entspricht den anerkannten Regelwerken der Straßenraumgestaltung (insb. den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA, FGSV), die eine solche Mindestbreite für Gehwege im allgemeinen Wohnumfeld als notwendig ansehen, um die Begegnung und sichere Nutzung durch unterschiedliche Personengruppen zu ermöglichen.

Zur Erreichung dieses Ziels ist es erforderlich, geringfügige Teilflächen angrenzender privater Grundstücke in Anspruch zu nehmen und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Inanspruchnahme ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Verbesserung der Verkehrssicherheit, der Barrierefreiheit und der fußläufigen Erschließung dem Gemeinwohl dient und im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Die Maßnahme trägt zugleich zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie zur Umsetzung nachhaltiger und sozial gerechter Mobilitätsziele bei.

Die Entscheidung, die bestehende Gebäudesubstanz außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche lediglich unter Bestandschutz weiterbestehen zu lassen, ist verhältnismäßig, da die bestehenden Wohnnutzungen



unberührt bleiben und den Eigentümern weder wesentliche Nutzungsbeschränkungen noch unmittelbare Eingriffe in die Nutzung auferlegt werden.

Der mit der Flächeninanspruchnahme verbundene Eingriff in das Eigentum ist auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt, verhältnismäßig und durch das übergeordnete öffentliche Interesse an einer sicheren und barrierefreien Erschließung gerechtfertigt. Sollte sich im Rahmen der Umsetzung ergeben, dass ein freiwilliger Erwerb der benötigten Flächen nicht möglich ist, steht der Gemeinde als rechtlich zulässiges Instrument auch das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB zur Verfügung. Dieses ist nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches ausdrücklich vorgesehen, wenn und soweit es zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

3. Entschädigungsprüfung:

Bei erheblicher Minderung des Grundstückswerts infolge der Planung kann grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch bestehen. Die Entschädigungspflicht gemäß § 42 BauGB ist jedoch durch eine 7-Jahres-Frist begrenzt. Nach Ablauf dieser Frist kann nicht mehr eine Entschädigung für eine Grundstückswertminderung, sondern nur noch für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden (§ 42 Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist die 7-Jahres-Frist bereits abgelaufen, da die letzte Baugenehmigung auf den betroffenen Baugrundstücken im Jahr 2017 erteilt wurde.

Da die geplante Umnutzung der Grundstücke keine Eingriffe in die bereits ausgeübte Wohnnutzung enthält, sondern lediglich künftige Erweiterungen oder Veränderungen an der bestehenden Gebäudesubstanz außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließt, liegt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB vor. Bestehende Nutzungsrechte werden nicht entzogen; der Bestandsschutz für die Wohngebäude bleibt gewahrt.

Auch die Umgebung und Lebensqualität im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet werden durch die Planung nicht über das bislang vorhandene Maß hinaus beeinträchtigt. Eine planbedingte Beeinträchtigung der Wohnnutzung lässt sich nicht feststellen.

Da somit keine wesentliche Nutzungseinschränkung oder Enteignung im derzeitigen Bestand erfolgt und der Bestandsschutz der Gebäude mit Wohnnutzung erhalten bleibt, geht die Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim davon aus, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Westerstraße“ ein Entschädigungsanspruch aktuell nicht ausgelöst wird. Gleichwohl bleibt die Möglichkeit bestehen, dass im Falle einer späteren Enteignung ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch nach Maßgabe des BauGB zu prüfen wäre.

4.18.3 Abwägung und langfristige Ziele

Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB stehen die Belange der Allgemeinheit an einer sicheren, barrierefreien Gehwegführung sowie die privatrechtlich geschützten Eigentumsrechte der Anlieger in einem ausgewogenen Verhältnis. Die geplante Gehwegverbreiterung auf durchgehend 1,50 m trägt entscheidend zur Verkehrssicherheit aller Fußgänger bei – insbesondere mobilitätseingeschränkter Personen und Eltern mit Kinderwagen. Demgegenüber ist der Flächenbedarf mit 11 bis 22 m² pro Grundstück (1,0 % - 2,8 % der jeweiligen Wohngrundstücksfläche) verhältnismäßig gering und dient dem übergeordneten öffentlichen Interesse.

Ziel der Planung ist es u.a.,

- die fußläufige Erschließung und Begegnungsqualität im Straßenraum zu verbessern,
- eine barrierefreie Nutzung entsprechend den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA, FGSV) sicherzustellen und
- den nichtmotorisierten Verkehr zu fördern.

Als milderes Mittel kommt eine alternative Anbindung über das künftige Urbane Gebiet des Bebauungsplans „Ludwigshafener Straße“ in Betracht. Diese Variante würde jedoch ebenfalls einen Flächenerwerb erfordern und steht hinter der direkten Gehwegverbreiterung zurück, da nur hier eine unmittelbare Verbesserung der Hauptachse K21 („Westerstraße“) erreicht wird.

Durch die zurückverlegte Baugrenze und den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude wird sichergestellt, dass keine sofortigen zusätzlichen Eingriffe in bestehende Wohnnutzungen erfolgen. Gleichzeitig bleibt die Option für Eigentümer bestehen, im straßenabgewandten Bereich die überbaubare Fläche entsprechend den Festsetzungen auszuweiten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans soll vorrangig durch freiwilligen Grunderwerb oder die Ausübung von Vorkaufsrechten erfolgen. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, ist als ultima ratio eine Enteignung zulässig und notwendig, um das städtebauliche Ziel der Gehwegverbreiterung rechtssicher zu verwirklichen. Damit wird deutlich, dass die Planung sowohl im Hinblick auf die Eigentumsrechte als auch auf die Erforderlichkeit der Zielerreichung rechtlich abgesichert ist.

Damit gewährleistet der Bebauungsplan „Westerstraße“, dass die gesteckten städtebaulichen Ziele im Rahmen des zulässigen Eingriffs realisierbar, verhältnismäßig und für alle Beteiligten transparent und nachvollziehbar sind.

4.19 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ werden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u.a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften, Untersuchungen und Fachbeiträge sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

4.20 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 18.460 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 15.630 m ²
Verkehrsfläche K21 („Westerstraße“)	ca. 2.125 m ²
Verkehrsfläche K21 („Westerstraße“) - Gehwegverbreiterung	ca. 150 m ²
Verkehrsfläche K19 („Friedhofstraße“)	ca. 85 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)	ca. 320 m ²
Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“)	ca. 150 m ²



4.21 Abwägung

4.21.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz mit seinen Teilfortschreibungen
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (VRRN)
- Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ludwigshafener Straße“, Ingenieurbüro Greiner - Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 223084 / 1 vom 18.12.2023
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Rodenbach, Stand: März 2026
- Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim, artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach, Stand 29.01.2026
- Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz
- Bestandsaufnahme der Bebauung, Nutzung, Topografie, Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation, Vermessungsbüro Preiß, Pirmasens und artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Ortsgemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim vom 10.03.2026 bzw. in das Entwurfsexemplar für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.21.2 Abwägungsbedeutsame Belange

Hierzu zählen insbesondere:

- Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde werden genutzt
- Wohnraumangebote werden geschaffen
- Erfordernisse zeitgerechter Wohnbedürfnisse werden berücksichtigt
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt durch
 - a) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - b) Festlegung der maximalen Gebäudehöhe
 - c) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - d) Begrenzung auf „nicht störende“ und verwaltungskonforme Nutzungen
- Die vorhandenen Nutzungen, wie beispielsweise die Nebenstelle des Bauhofs der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim und der öffentliche Parkplatz, werden rechtlich abgesichert
- Die Möglichkeiten zur Revitalisierung ehemaliger Scheunen oder landwirtschaftlicher Nebengebäude werden genutzt
- Die Möglichkeit einer Gehwegverbreiterung entlang der K21 („Westerstraße“) für die Begegnung und sichere Nutzung durch unterschiedliche Personengruppen wird planungsrechtlich gesichert
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet



- Mit Festsetzungen / Maßnahmen und Empfehlungen wird den Belangen des Umweltschutzes, des Artenschutzes und des Klimaschutzes Rechnung getragen
- Mit Hinweisen und Empfehlungen wird den Belangen der Starkregen- / Überflutungsvorsorge Rechnung getragen
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden vorgesehen.

4.21.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.21.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.22 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz

- Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz -

- Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -

Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

- Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung (Teil I)

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westerstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz -

Anlage 3: Gebäudehöhen-, Flächen- und Kennwerteübersicht gemäß BauNVO