

PLANUNGSBÜRO

PISKE

 Fertigung

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG AM HINTERWGLEIN“

MAI 2001

PN 9902BGR.DOC

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: PP-ACILU@t-online.de

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/98 94 44

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innerortsbereich von Dudenhofen zwischen Kilian- und Carl-Zimmermann-Straße. Sein Umfeld ist entlang der Kilianstraße, der Johann-Walter-Straße und der Carl-Zimmermann-Straße bebaut. Das Plangebiet umfaßt ca. 0,4 ha und wird begrenzt

- im Norden
durch die Kilianstraße
- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke 475, 477/2, 483/9 483/10 sowie durch die Erschließungsstraße „Am Hinterweglein“
- im Süden
durch eine Linie ca. 55 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 471/5 sowie durch die nördliche Grenze der Grundstücke 475, 476 und 483/15
- im Westen
durch die östliche Grenze der Grundstücke 470/1 und 471/2

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flurstücke:
471/3, 471/5 (teilweise), 473, 475/2 und 483/14

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung 'Am Hinterweglein'“ wird der Bebauungsplan „Süd - Änderung 5“ im Bereich des Flurstücks 483/14 geändert.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bislang unbebaute Gartenbereich westlich der Erschließungsstraße „Am Hinterweglein“ stellt eine innerörtliche Baulücke dar, die ohne übermäßigen Aufwand in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Angesichts der in Dudenhofen bestehenden Wohnbaulandnachfrage soll daher hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zugleich soll entlang der Kilianstraße ein Bauen in zweiter Reihe planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches geschaffen werden. Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung der Baugrundstücke
- die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Orientierung an die

Regelungen, die für die bereits vorhandene Bebauung „Am Hinterweglein“ Gültigkeit haben

- die Ausweisung von Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern

3. **Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet im bebauten Bereich entlang der Kilianstraße als gemischte Baufläche und ansonsten als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. **Derzeitige Nutzung / Bestand**

Das Planungsgebiet ist derzeit entlang der Kilianstraße mit älteren Gebäuden bebaut, die aufgrund ihres Grenzanbaus und der stellenweise noch vorhandenen Scheunen im rückwärtigen Bereich die ortstypische Haus-Hof-Bauweise erkennen lassen. Die Gebäude Kilianstraße 9, 11 und 13 werden als Wohngebäude genutzt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke 473, 475/2 und 471/1 befinden sich große Freiflächen, die teilweise gartenbaulich, teilweise als Abstellfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften genutzt werden. Die angrenzende Bebauung wird überwiegend von Wohnnutzung geprägt; im Süden grenzt jedoch unmittelbar eine kleinere chemische Fabrik an. Eine eine Wohnnutzung ausschließende Emissionsgefährdung durch den Betrieb ist nicht bekannt; der Betrieb ist mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung vom Grundsatz her verträglich.

5. **Planung**

5.1 **Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Immissionen ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet gliedert sich im wesentlichen in zwei Teilbereiche:

Für den bereits bebauten Bereich entlang der Kilianstraße wird eine Bebauung entsprechend der vorhandenen dörflichen Baustrukturen festgesetzt. Zugelassen wird eine

zweigeschossige Bebauung, die – wie bei der Haus-Hof-Bauweise typisch – an eine seitliche sowie an die straßenseitige Grundstücksgrenze anzubauen ist. Im rückwärtigen Bereich gilt die geschlossene Bauweise, wobei ausnahmsweise einseitig von der Grenze zurückgewichen werden darf. Das Zurückweichen von der Grenze wird jedoch zur Wahrung der dorftypischen Haus-Hof-Bauweise bzw. der Geschlossenheit des Scheunenkranzes auf 1/3 der Grundstücksbreite begrenzt. Die GRZ wird auf 0,4 begrenzt, um weitere bauliche Verdichtungen zu verhindern. Die derzeitige Ausnutzung der Grundstücke bleibt planungsrechtlich zulässig.

Für die bislang unbebauten Flächen wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung am „Hinterweglein“ zugelassen. Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Zugleich wird damit die Erschließungsstraße „Am Hinterweglein“ durch die geplante Neubebauung nicht überlastet; der bisherige ruhige Anliegerstraßencharakter wird gewahrt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, wobei die Festsetzung durch eine Begrenzung der Traufhöhe so begrenzt wird, daß das zweite Vollgeschöß nur im Dach entstehen kann. Die GRZ wird in diesem Bereich auf 0,3 begrenzt.

Die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper, die auf Grundlage des Gebäudebestandes getroffen wurden, dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Freihaltung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Gartenflächen von Versiegelungen wird festgesetzt, daß im WA 1, WA 2 und WA 4 Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Im WA 3 muß ein Streifen von 3 m Breite nördlich der Erschließungsstraße von Garagen frei bleiben. Damit soll verhindert werden, daß eine Garage in den seitlichen Grenzabstand gebaut wird, die straßenräumlich dominant wahrnehmbar wäre.

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet besteht ein Gewerbebetrieb, der den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegt. Entsprechend der

Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wird im Bebauungsplan zum Schutz vor möglichen Immissionen geregelt, daß in den dem Gewerbebetrieb zugeordneten Fassadenseiten der angrenzend geplanten Gebäude nur Fenster von dem Wohnen untergeordneten Räumlichkeiten zulässig sind. Zudem wird ein Hinweis auf mögliche Lärm- und Geruchsbelästigungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In der Abwägung wurden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes beachtet. Dem Verzicht auf eine Baulandausweisung stehen jedoch die allgemeinen städtebaulichen Belange hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauland entgegen. In Dudenhofen besteht eine enorme Baulandnachfrage; kurzfristig kann jedoch keine Neubafläche erschlossen werden. Zudem ist entsprechend dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" der Ausschöpfung der innerörtlichen Baulandpotentiale ein Vorrang einzuräumen. Daher werden die prinzipiellen Bedenken in Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz zurückgestellt, zumal sich durch die Verlängerung der Straße „Am Hinterweglein“ die Rahmenbedingungen für die Feuerwehr verbessern (Befestigung der Straße als möglicher Angriffsfläche, Verlängerung der Wasserleitung).

Weitere Immissionen können sich durch eine private Pferdehaltung ergeben, die angrenzend an das Planungsgebiet betrieben wird. Auch diesbezüglich erfolgt ein vorbeugender Hinweis im Bebauungsplan.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist über eine Verlängerung der Straße „Am Hinterweglein“ erschlossen. Die bestehenden Fahrbahnbreite von 9 m wird auf 6,00 m reduziert. Eine Breite von 6,00 m reicht auch dann aus, wenn mittelfristig eine Verlängerung der Straße nach Westen vorgenommen werden sollte.

Zu den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücken wird jeweils ein schmaler öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, um keine Erschließungsmöglichkeit und damit Erschließungsbeitragspflicht zu schaffen.

Das westliche Teilstück der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche wird entsprechend dem absehbaren konkreten Bedarf auf eine Breite von 3 m begrenzt. Mittelfristig ist ein Ausbau und eine Verlängerung der Straße nach Westen jedoch grundsätzlich denkbar, sobald und sofern von den dort berührten Grundstückseigentümern Bauwünsche vorgebracht werden.

Um das rückwärtige Gebäude im Bereich WA 3 zu erschließen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 3 m eingeräumt. Gegenüber der vorhandenen Bebauung wird ein 2 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen, so daß die angrenzende Nachbarschaft durch den

Privatweg möglichst wenig gestört wird.

Eine Wendemöglichkeit für Lkw wird nicht vorgesehen; vielmehr wird davon ausgegangen, daß insbesondere die Müllabfuhr über die vorhandene Straße „Am Hinterweglein“ erfolgt.

Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sind über die Straße „Am Hinterweglein“ vorhanden.

5.4 Kosten / Erschließungsaufwand

Die Kosten im Straßenbau betragen ca. 100.000 DM; die Kanalbaukosten betragen ca. 35.000 DM. Die Kosten sollen durch einen städtebaulichen Vertrag den begünstigten Grundstückseigentümern auferlegt werden.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrages ist berücksichtigt, daß es sich beim Planungsgebiet um eine innerörtliche Fläche handelt. Für die Bebauung entlang der Kilianstraße besteht nach § 34 BauGB schon Baurecht. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Damit sind nur die Eingriffe durch die Bebauung auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke 471/5, 473 und 475/2 zu berücksichtigen.

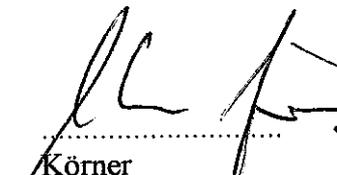
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung von ca. 1.000 m² ermöglicht. Da angesichts der innerörtlichen Lage der Ausgleich nicht innerhalb des Planungsgebietes auf den relativ kleinen verbleibenden privaten Gartenflächen erbracht werden kann, wird gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag eine externe Ersatzfläche in einer Größe der zulässigen Neuversiegelung erforderlich. Hierfür wird aus dem Öko-Konto eine entsprechende Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 3335/191 herangezogen. Die externe Ersatzfläche wird entsprechend der zulässigen Neuversiegelung den Baugrundstücken bzw. den gemeindlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

7. **Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Dudenhofen,

den 12. AUG. 2003


.....
Körner
(Bürgermeister)



ERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 18.03.1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.07.2000
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbe-
teiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 07.08.2000
bis: 08.09.2000
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von: 10.11.2000
bis: 15.12.2000
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 01.02.2001
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 15.02.2001
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 26.02.2001
bis: 26.03.2001
8. Während der Auslegung gingen 3
Anregungen ein, über die in der Sitzung am
Beschluß gefaßt wurde. 10.05.2001

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 08.06.2001

9. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 10.05.2001

Dudenhofen, den 08.06.2001

Körner
Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und
zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Dudenhofen, den ~~08.06.2001~~ 3. JUN. 2003

Körner
Bürgermeister



11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß
§ 10 BauGB am
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den 12. AUG. 2003

Körner
Bürgermeister

