

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „WEST, ÄNDERUNGSPLAN II“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2018

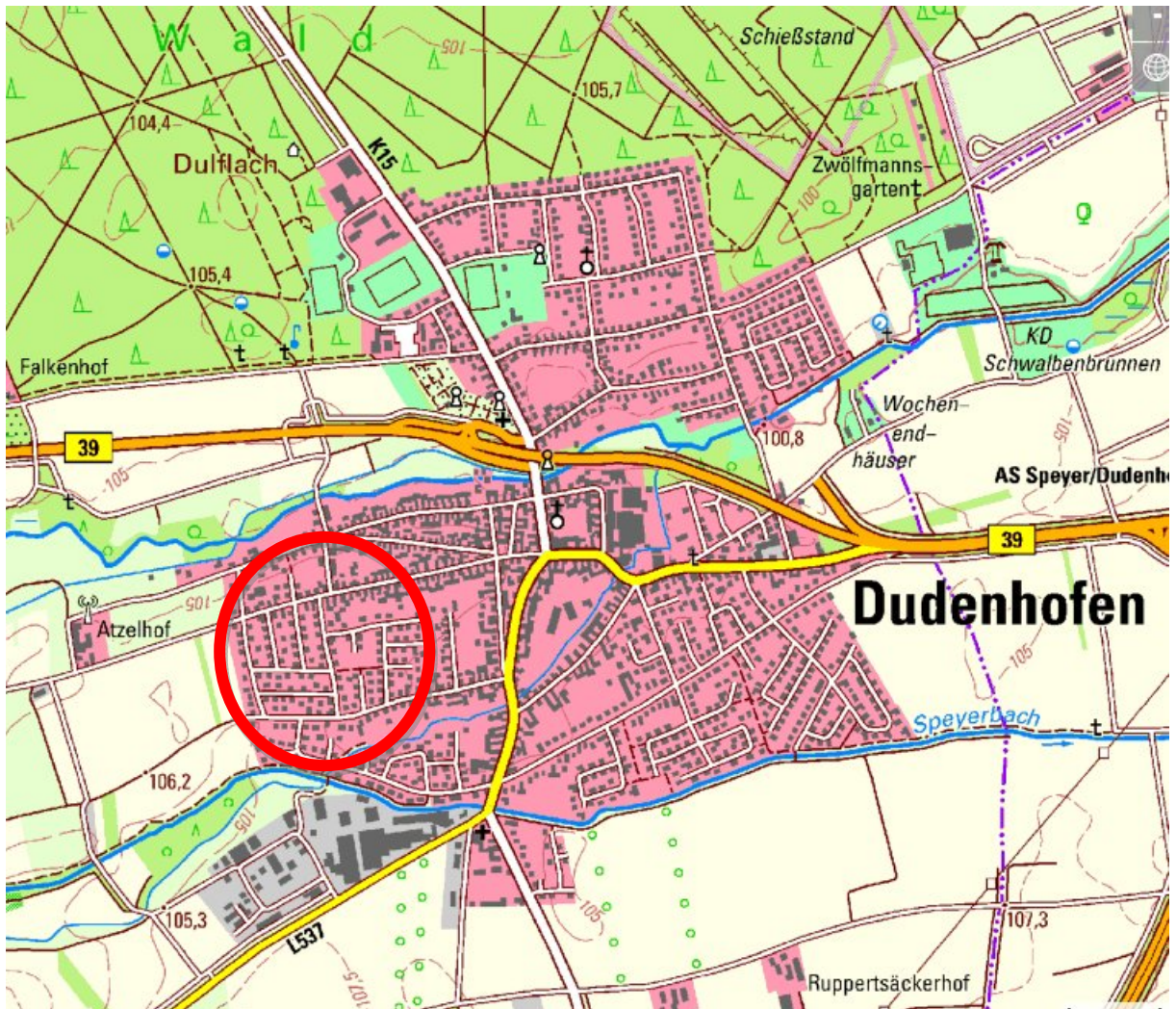
Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
1.3. Verfahrensart	6
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.1. Regionalplan	6
2.2. Flächennutzungsplan	6
3. Bisheriges Baurecht	6
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen	7
5. Planung	9
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.3. Grünordnung	9
5.4. Ver- und Entsorgung	10
6. Bodenordnung	10

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der bestehenden Ortslage zwischen der Rottstraße im Norden und der Straße Am Hofgarten im Süden.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „West, 2. Änderung“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“ vollständig.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden: durch die nördliche Grenze der Rottstraße
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2593, 4644 und 2594, durch die nördliche Grenze der Gommersheimer Straße, durch eine Linie über die Gommersheimer Straße von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 2602 zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 4579, durch die östliche Grenze des Flurstücks 4579,

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Baugrundstücke nördlich der Habichtstraße vom Flurstück 4576 (Habichtstraße 1) bis zum Flurstück 4467 (Habichtstraße 17), durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4467, 4471, 4472, und 4481, durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 4482, durch die südliche Grenze des Flurstücks 4483, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4491, 4492 und 2409/1, durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 2409/1 über die Eichgartenstraße, durch die südliche Grenze der Eichgartenstraße und durch die östliche Grenze des Flurstücks 2371/2

- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Baugrundstücke südlich der Eichgartenstraße vom Flurstück 2371/2 (Eichgartenstraße 42) bis zum Flurstück 4537 (Eichgartenstraße 77)
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücke 4537, durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 2380 (Eichgartenstraße), und durch die westlichen Grenzen der Baugrundstücke westlich der Straße Am Mönchbusch vom Flurstück 2467/1 (Am Mönchbusch 36) über die Gommersheimer Straße bis zum Flurstück 4626 (Am Mönchbusch 2)

Der Geltungsbereich ist im folgenden Plan dargestellt:



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einer nachhaltigen Wohnungsnachfrage. Neben der Schließung von einzelnen Baulücken kommt es innerhalb der bebauten Ortslage hierdurch zu Bauvorhaben, die eine Umnutzung oder einen Ersatz bestehender Gebäude zum Inhalt haben. Weiterhin kann es zu innerörtlichen Nachverdichtungen kommen.

Eine behutsame Innenentwicklung entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Allerdings wird die Gefahr gesehen, dass durch eine wachsende Anzahl an Wohnungen im Innerortsbereich der Parkdruck in den öffentlichen Straßen weiter ansteigen wird.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Altorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“ wird bislang jedoch nur ein Stellplatz je Wohnung verlangt. Diese Vorgabe wird angesichts der zunehmenden Ausstattung der Haushalte mit PKW als nicht mehr zeitgemäß betrachtet. Daher soll im

Geltungsbereich des Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“ eine Anpassung an die Vorgaben erfolgen, die in den übrigen Ortsbereichen gelten.

1.3. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1. Regionalplan

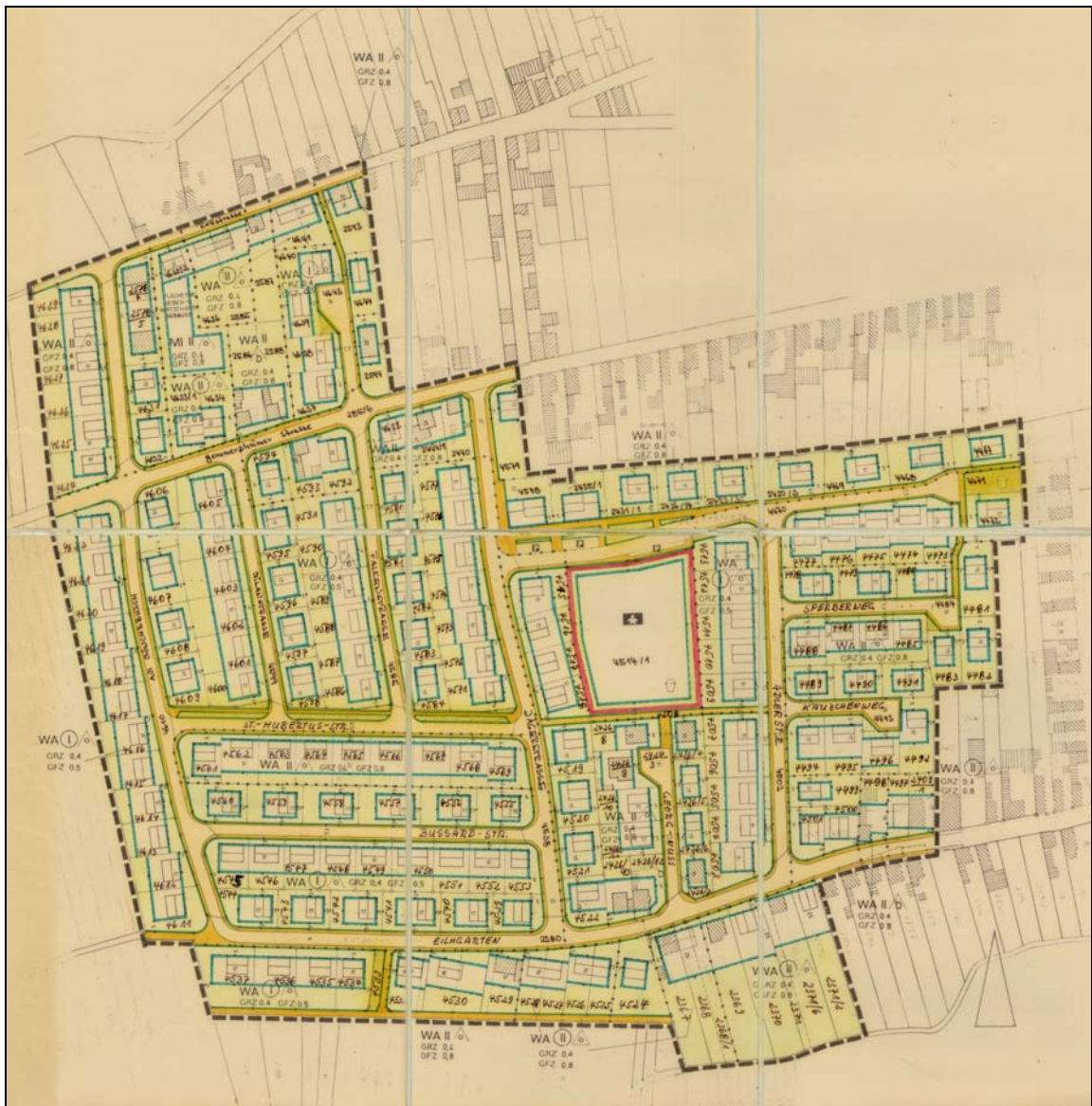
Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand ausgewiesen.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

3. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „West, Änderungsplan I“, der am 21.09.1976 durch die Kreisverwaltung genehmigt und nach der Ausfertigung am 16.06.1994 zum Datum der Bekanntmachung am 24.06.1994 in Kraft gesetzt wurde.



Planzeichnung des Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“

Der Bebauungsplan „West, Änderungsplan I“ setzt in Bezug auf Stellplätze fest, dass für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen ist.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

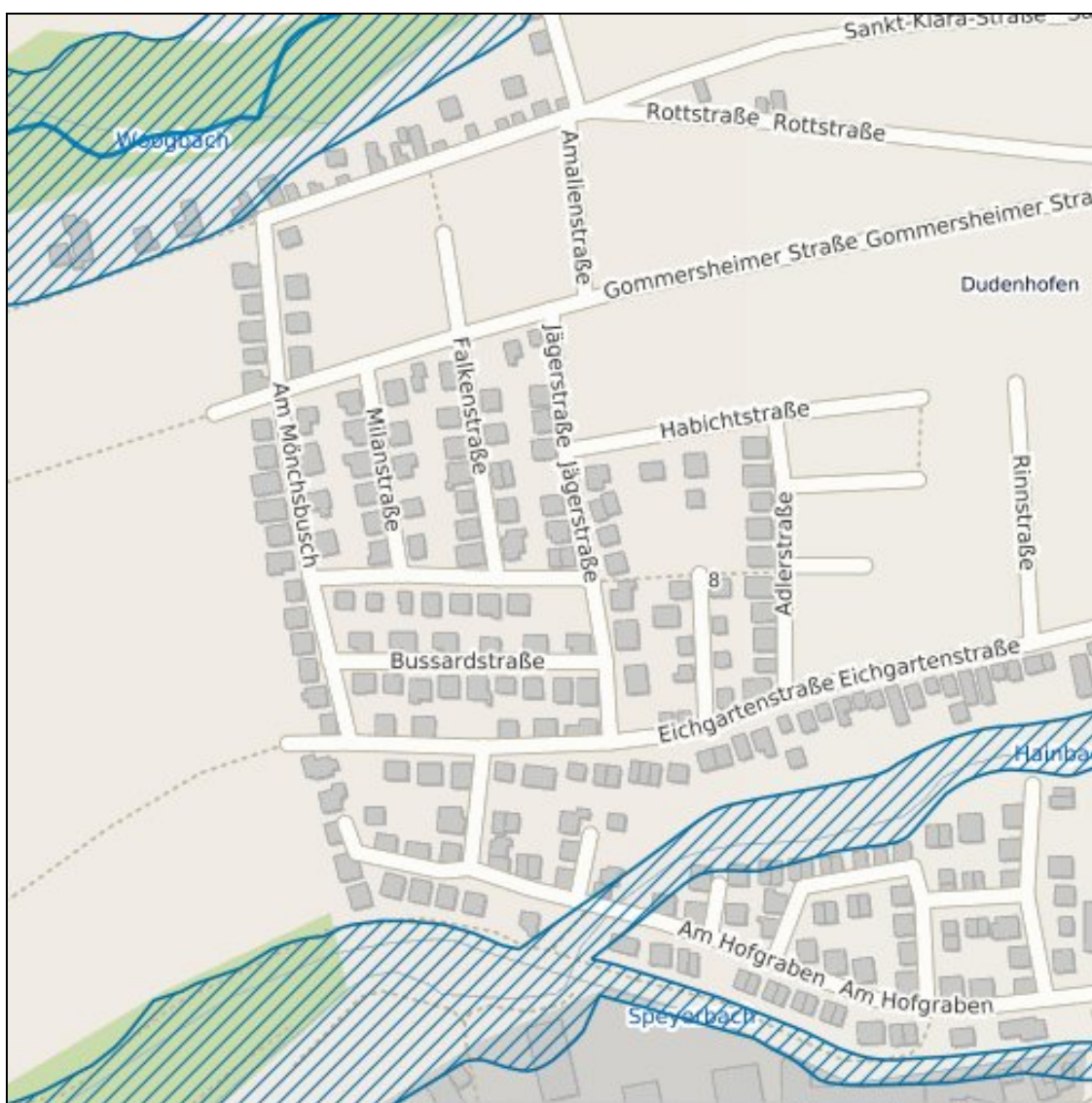
Gewässerschutz

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Hainbach, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen oder Leitungen

in einem Abstand von bis zu 10 m von einem Gewässer III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Hochwasserschutz

Nördlich des Hainbachs erstreckt sich das mit Rechtsverordnung vom 26.01.2004 festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“, das im Bereich der Grundstücke Eichgartenstraße 41 – 51 bis zu einer Tiefe von ca. 30 m in das Plangebiet hineinragt. Der nördliche Ausläufer des Überschwemmungsgebiets entlang des Woogbachs tangiert das Plangebiet selbst nicht.



Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“ (Ausschnitt)

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Zahl notwendiger Stellplätze geändert.

Anstatt einem Stellplatz je Wohnung wird künftig die Mindeststellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße geregelt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es durch die verstärkte Verfügbarkeit von PKW mittlerweile nicht mehr gerechtfertigt ist, davon auszugehen, dass in einer von mehreren Personen nutzbaren Wohnung nur ein PKW vorhanden ist. Es kommt daher zu einer verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch private PKW.

Mit der Neuregelung der Mindestzahl von Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass künftig eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden muss. Damit soll der öffentliche Straßenraum so weit als möglich von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Innerorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits analoge Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die dort getroffenen Regelungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“ ausgedehnt.

5.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Änderung der Vorgaben zur Mindestzahl an Stellplätzen kann es auf den privaten Baugrundstücken zu einer verstärkten Versiegelung kommen. Die Obergrenze des zulässigen Maßes der Versiegelung ergibt sich jedoch weiterhin aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der BauNVO. An diesen Vorgaben ergeben sich keine Veränderungen. Insofern wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

5.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.