

Begründung

zum  
Bebauungsplan  
„Iggelheimerstraße“

DUDENHOFEN

I. Fassung

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 19. Juni 1997  
Az.: 63/690-13 Dudenhofenk

Stand: März 1996

**WERK · PLAN** >>>

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68  
TEL.: (0631) 362040  
FAX : (0631) 3605151

04275 LEIPZIG  
KURT-EISNER-STRASSE 74  
TEL.: (0341) 30 93 30  
FAX : (0341) 30 93 333

## **Gliederung**

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlaß/Planungsziele
3. Planungsgrundlagen
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Ortsentwicklungsplan
4. Planungskonzept
  - 4.1 Gebietsart
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Baustruktur
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
5. Gestaltungsvorschriften
  - 5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 5.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
6. Abwägung
7. Flächenbilanz und Kostenschätzung
  - 7.1 Flächenbilanz
  - 7.2 Kostenschätzung

## BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Iggelheimer Straße" umfaßt ein ca. 4,04 ha großes Gebiet in der Gemeinde Dudenhofen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden in Fortsetzung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3341/45 im Flurstück 345 (Iggelheimer Straße).
- Im Osten durch die östliche Bebauung der Iggelheimer Straße (einschließlich).
- Im Westen durch die westliche Bebauung der Iggelheimer Straße (einschließlich) jeweils ohne die öffentlichen Grundstücke wie Sportplatz, Friedhof, Schule etc.
- Im Süden entlang der nördlichen Begrenzung des Woogbaches.

### 2. PLANUNGSANLASS/PLANUNGSZIELE

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans "Iggelheimer Straße" ist die Absicht der Gemeinde im betreffenden Straßenraum Maßnahmen zur:

- Sicherung des Schulweges durch Anlegen von straßenbegleitendem Radweg,
- Geschwindigkeitsdämpfung des fließenden Verkehrs,
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität für die betroffenen Anlieger und der Gestaltqualität der Ortseinfahrt

zu realisieren.

Daneben soll durch weitere Festsetzungen die geordnete städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Bebauung sichergestellt werden.

Die gestalterischen Vorgaben zur Gebäude- und Fassadengestaltung dienen der Erhaltung des typischen Ortsbildes und der gestalterischen Einfügung zukünftiger Umbau- und Neubauvorhaben.

### **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN**

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz vom November 1989 ist Dudenhofen als Kleinzentrum (KLZ) und im Rahmen seiner Gemeindefunktion, als regional bedeutsamer Wohnstandort (**W**) ausgewiesen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, die Erhöhung der Attraktivität Dudenhofens als Wohn- und Arbeitsstandort und die Verbesserung des Wohnumfeldes, entspricht daher auch den Forderungen und Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Änderungsplan II vom 20.09.1994 ist der Bereich der Iggelheimer Straße als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt, so daß eine Änderung des Flächennutzungsplans im nördlichen Teil notwendig wird.

Der Bebauungsplan "Nord" wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Iggelheimerstraße“ in den betroffenen Bereichen (an die Iggelheimer Straße angrenzende Grundstücke) geändert.

#### **3.3 ORTSENTWICKLUNGSPLAN/ORTSKERNSANIERUNG**

Die im Ortsentwicklungsplan von 1988 formulierten Ziele wie die Gestaltung der Ortseinfahrt, Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung werden durch diesen Bebauungsplan für den Teilbereich Iggelheimer Straße in eine rechtsverbindliche Form umgesetzt.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 GEBIETSART

Ausgehend vom Bestand sowie der Lage des Plangebietes und der Nutzungsstruktur wurde die Bebauung entlang der Iggelheimer Straße als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Das Gebiet ist im wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut, die vereinzelt mit kleineren Gewerbebetrieben und landwirtschaftl. Betrieben vermischt sind. Aufgrund der Lage an der Iggelheimer Straße als wichtige Ortseinfahrt soll als städtebauliches Ziel die Entwicklung als Mischgebiet ermöglicht werden.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind sowie auch Vergnügungsstätten außerhalb dieser bezeichneten Gebiete.

Die Gründe liegen in der Nutzungsstruktur dieses Bereiches.

Der Schulweg vieler Kinder führt die Iggelheimer Straße entlang. Eine "soziale" Gefährdung der Kinder und Jugendlichen muß daher befürchtet werden, wenn im Bereich dieser Straße und in unmittelbarer Nähe der Schule Vergnügungsstätten zulässig wären.

Lärmsituation:

In der Abwägung zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, daß sich in Bezug auf den Lärm keine Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation ergeben, da durch Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen einer Geschwindigkeitserhöhung entgegengewirkt wird.

### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Höchstwerten bezüglich GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wurden differenziert festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen, den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unter dem Aspekt der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude und der Erhaltung der ortstypischen Baustruktur. Damit werden den unterschiedlichen Grundstücksgrößen und dem Bestand Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde am Bestand orientiert. Ausgehend von der überwiegend II-geschossigen Bebauung und unter dem Aspekt der Schaffung von Wohnraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II Geschosse festgesetzt (Flächen im Dachgeschoß sind bei der Berechnung der GFZ nicht anzurechnen).

### 4.3 BAUSTRUKTUR

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen sind aus der vorhandenen Baustruktur abgeleitet.

Somit wurden festgesetzt.

- offene Bauweise (o)
- besondere Bauweise (o)

Teilweise sind im Bereich der offenen Bauweise, entsprechend der vorhandenen Situation, nur Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich der besonderen Bauweise ist, entsprechend der vorhandenen Bebauung, an die nördlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

### 4.4 ERSCHLIESSUNG

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist der ortsgerechte Ausbau der Iggelheimerstraße und die Anlegung eines sicheren Radweges zur Schule.

Im Zuge einer geänderten Gestaltung der Straße soll gleichzeitig die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs reduziert und auch eine Begrünung des Straßenraumes vorgenommen werden.

Durch die Verringerung des Fahrbahnquerschnittes (6.10 m incl. Rinnen) und durch die Gliederung der Straße durch Baumpflanzungen, Beleuchtungen etc., wird der PKW-Fahrer zu einem langsameren Fahren gezwungen.

Die reduzierte Fahrbahnbreite gewährleistet entsprechend EAE 85 den Begegnungsfall LKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit.

Durch die Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes wird beiseitig der Straße jeweils ein kombinierter Rad-/ Gehweg möglich.

Die wesentlichen Ziele des ortsgerechten Straßenausbaues sind:

- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger insbesondere der Kinder (Schulweg!)
- Geschwindigkeitsreduzierung
- Schaffung sicherer Überquerungsstellen

Im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt ist ein deutlicher Fahrbahnversatz durch eine begrünte Mittelinsel vorgesehen. Eine weitere Mittelinsel dient als Überquerungshilfe vor dem Eingang zur Schule.

Im weiteren Verlauf der Straße wird die Einrichtung von Radwegen durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite ermöglicht.

Die vorhandenen Linksabbiegespuren an der Auffahrt/Abfahrt zur Bundesstraße entfallen zugunsten breiterer Geh- /Radwegflächen.

#### **4.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, sowie die Festsetzung privater Grünflächen im Bebauungsplan getroffen.

Der Standort der Bäume kann aus Gründen der Lage der Versorgungsleitungen o.ä. um max. 1.50 m variieren.

Durch die Baumpflanzungen mit offenen Pflanzflächen werden die versiegelten Flächen im Bereich der Iggelheimerstraße reduziert.

Die Oberflächenentwässerung soll teilweise in die Pflanzbeete erfolgen.

### **5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen und das Erscheinungsbild der Ortseinfahrt zu bewahren bzw. zu verbessern. Negative Entwicklungen, wie z.B. Störungen des Ortsbildes durch maßstabslose und unproportionierte Baukörper sollen dadurch ausgeschlossen werden.

Um Verunstaltungen der Dächer und des Ortsbildes durch Parabolantennen zu verhindern, wurde eine Festsetzung getroffen, die den Standort dieser Antennen einschränkt. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn ihr Standort von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar ist.

## 5.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als "Grünflächen" soweit sie aus erschließungstechnischen Gründen nicht versiegelt werden müssen (Hof), gewährleistet eine intensive Durchgrünung des bebauten Bereiches.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und die Pflanzgebote tragen einer Durchgrünung auch des öffentlichen Straßenraumes bei.

## 6. ABWÄGUNG

Die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes gewährleisten für die im Planbereich enthaltenen Grundstücksflächen die Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Es wurden insbesondere folgende Planfestsetzungen beachtet:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gebietsfestsetzung **MI** und durch den Ausschluß bestimmter Nutzungsarten, insbesondere Vergnügungsstätten. Weiterhin durch das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum.
- Die Gestaltung des Ortsbildes durch Festsetzung der Bauweise, die gestalterischen Festsetzungen zu baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Fassadengestaltung) und der Gestaltung der unbebauten Grundstücke.
- Die Belange des Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer gehen durch den ortsgerechten Straßenausbau in die Planung mit ein.

Durch den geänderten Straßenquerschnitt wird ein einseitig geführter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Iggelheimerstraße zur Schule ermöglicht.

- Die Belange des Umweltschutzes finden Beachtung durch Festsetzung der überbaubaren Flächen der Grundstücke und damit die Freihaltung und Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen sowie durch die Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum und Reduzierung der versiegelten Flächen.

Die Stellungnahmen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen. Teilweise konnten Bedenken ausgeräumt bzw. begründet zurückgewiesen werden. In einigen Punkten wurde der Bebauungsplanentwurf aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken weiter entwickelt.

Insbesondere wurden Änderungen des Bebauungsplanes aufgrund geänderter Detailplanung der Straße notwendig. Von einem ursprünglich vorgesehenen umfangreichen Umbau der Straße wurden die Maßnahmen auf verschiedene punktuelle Änderungen reduziert. Hier standen vorwiegend finanzielle Erwägungen im Vordergrund.

## 7. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

### 7.1 FLÄCHENBILANZ

|                                    |                |               |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Nettowohnbauland                   | 2.85 ha        | 70,5 %        |
| Verkehrsfläche:                    |                |               |
| Iggelheimerstraße mit Einmündungen | <u>1,19 ha</u> | <u>29,5 %</u> |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                | 4,04 ha        | 100.0 %       |

### 7.2 KOSTENSCHÄTZUNG

#### ORTSGERECHTER STRASSEN AUSBAU

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Iggelheimerstraße (Baukosten) | 964 000,00 DM |
|-------------------------------|---------------|

FAHRENSVERMERKE

- Stellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 09.02.1989
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1. BauGB) am: 21.06.1990
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom: 02.07.1990 bis: 03.08.1990
- Planentwurfsbeschluss am: 22.08.1990
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) vom: 27.08.1990 bis: 08.10.1990
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB) am: 19.06.1991 und 25.03.1992
- Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) am: 25.03.1992
- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 16.04.1992
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 27.04.1992 bis: 29.05.1992
- Eingegangene Bedenken und Anregungen .....zwei.....
- Beschluss über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 25.11.1992
- Benachrichtigung der Einsender am: 07.12.1992
- Satzungsbeschluss (§ 3 BauGB) am: 02.05.1996



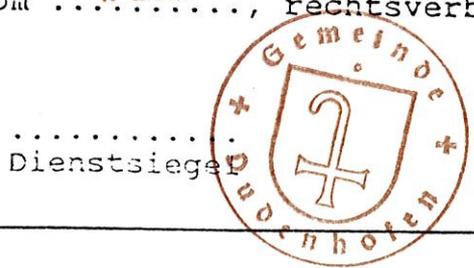
Dudenhofen, den 15. Mai 1997  
 .....  
 Bürgermeister

Mitteilung der Aufsichtsbehörde im Rahmen des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)



ausgefertigt: 25. Nov. 1997  
 Dudenhofen, den .....  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt, Nr. 49, vom 4. Dez. 1997, rechtsverbindlich geworden



Dudenhofen, den .....  
 Bürgermeister