

PLANUNGSBÜRO

PISKE

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

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜD, ÄNDERUNG VIII“

JULI 2003

PN 0219BGR.DOC

 **Fertigung**

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67055 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 21-34 • FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Derzeitiger Bebauungsplan**
- 5. Planung**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsbereich von Dudenhofen angrenzend an die Johann-Walter-Straße. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die Frankenstraße
- im Westen
durch die Johann-Walter-Straße
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 481/8
- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke 487/4, 487/7, 487/8, 487/9, 487/10, 487/11 und 487/12

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
487, 487/1, 487/2, 487/3 und 488.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für die bislang unbebauten Grundstücksflächen entlang der Johann-Walter-Straße ist im Bebauungsplan „Süd“ eine überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 5 m zur Straßenkante der Johann-Walter-Straße ausgewiesen. Angesichts der geringen Grundstückstiefe wird dadurch eine Orientierung des Freibereiches der Gebäude zur Johann-Walter-Straße erforderlich. Zugleich entsteht durch die von der Straße abgewandte Bebauung entlang der Straßenkante keine klare Bauflucht.

Weiterhin zeigt sich, dass die bislang unbebauten Baulücken derzeit zum Verkauf stehen und kurz- bis mittelfristig eine Bebauung zu erwarten ist. Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Süd" sind nicht mehr ausreichend geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde zu sichern. Insbesondere fehlt eine Regelung zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde zu sichern, wird daher eine Teiländerung des Bebauungsplanes "Süd" erforderlich. Planerische Zielsetzung bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Stellung der Gebäude entlang der Johann-Walter-Straße
- Vermeidung ortsuntypischer massiver Baukörper
- angemessene Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.

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

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Derzeitiger Bebauungsplan

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan sieht für das Planungsgebiet im wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

Für das südliche Grundstück 488 ist Allgemeines Wohngebiet mit maximal eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche setzt im Norden einen Abstand von 11 m zur Grundstücksgrenze fest. Der Mindestabstand zur Johann-Walter-Straße beträgt 2 m.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen ist Allgemeines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen, entlang der Johann-Walter-Straße jedoch von 5 m vor.

Als Art der baulichen Nutzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen.

5. Planung

Das Planungsgebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Immissionen ausgeschlossen. Im WA 2 und WA 3 werden darüber hinaus aus dem gleichen Grund Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes besteht nicht, der bisherige Ausschluss wird daher aufgehoben.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen verschoben:

- für das Grundstück 488 wird eine Bebauungsmöglichkeit bis auf 3 m an die nördliche Grundstücksgrenze eingeräumt. Nördlich der bestehenden Bebauung ist

- allerdings auch zur östlichen Grenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
- Für die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen wird das Baufenster um 3 m Richtung Johann-Walter-Straße verschoben, so dass eine an der Straße orientierte Bebauung vorgegeben wird.

Als Maß der baulichen Nutzung bleibt die GRZ von 0,4 festgesetzt. Jedoch wird generell die zulässige Vollgeschosszahl auf II erhöht. Ergänzend erfolgt über eine Festsetzung der maximal zulässiger Trauf- und Firshöhen eine klare Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudekubatur. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl besteht damit nicht mehr.

Als Bauweise wird für die südliche Grundstücksfläche entsprechend dem gegebenen Bestand ein Grenzanbau an die östliche Grundstücksgrenze zugelassen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Als Haustypen werden weiterhin - wie im bestehenden Bebauungsplan - Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird im WA 3 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Für WA 2 liegt ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus vor, so dass hier trotz entgegenstehender städtebaulicher Zielsetzungen der Ortsgemeinde ein Baurecht für mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude bereits gegeben ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zur Trauf- und Firshöhe, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper, dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Straßenseitig werden aus gestalterischen Gründen jedoch Schleppegauben ausgeschlossen.

Neu aufgenommen werden Regelungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen. Diese werden abschließend entsprechend des absehbaren Bedarfes pro Wohnung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der durch die Wohnnutzung entstehende Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu decken ist.

Lage der Garagen, Freihaltung der Gartenflächen

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von Versiegelungen wird festgesetzt, daß im WA 2 und WA 3 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.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Johann-Walter-Straße erschlossen. Änderungen an den Verkehrsanlagen sowie an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind in Folge der Planänderung nicht erforderlich. Ein öffentlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht.

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.

Für das Planungsgebiet besteht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Süd" ein Baurecht. An den für die Eingriffe in Natur und Landschaft maßgebenden Festsetzungen (insbesondere Grundflächezahl) erfolgt keine Änderung. Zudem bestehen innerhalb des Planungsgebietes keine landespflegerisch erhaltenswerten Strukturen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Durch die Bebauungsplanänderung werden jedoch keine Eingriffe neu zugelassen, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Dudenhofen,

den

11 2 Sep 09

Körner
(Ortsbürgermeister)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 20.06.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 18.07.2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von 24.03.2003
bis 05.05.2003
4. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 05.12.2002
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 27.03.2003
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.04.2003
bis: 05.05.2003
7. Während der Auslegung gingen keine
Anregungen ein.
8. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 10.07.2003

Dudenhofen, den 05.09.2003

Körner
Bürgermeister



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

Dudenhofen, den 05.09.2003

Körner
Bürgermeister



10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß
§ 10 BauGB am 11.09.2003
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den 12.09.2003

Körner
Bürgermeister

