

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT

STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „LINKS DER BERGHÄUSER STRASSE“

NOVEMBER 2001

PN 9996BGR.DOC

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM
TEL 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

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. Immissionsschutz**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.3 Versorgung**
 - 6.4 Entwässerung**
 - 6.5 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich von Dudenhofen. Es befindet sich südlich des Speyerbachs bzw. östlich der Berghäuser Straße. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch den Speyerbach bzw. die südliche Grenze der Flurstücke 1148/13 und 1146/2
- im Westen
durch die Berghäuser Straße
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1116/1 und deren Verlängerung auf die westliche Grenze des Flurstückes 1059 und die des Flurstückes 999/2.
- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke 1059 bzw. 1063/5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:
999/2 (teilweise), 1060 (teilweise), 1061 (teilweise), 1062, 1062/2 (teilweise), 1063/3, 1063/5 (teilweise), 1117, 1120, 1121, 1121/2, 1122/2, 1123/1, 1124/1, 1125/1, 1126/1, 1127, 1134/2, 1136, 1138, 1142/1, 1144

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich östlich der Berghäuser Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Bebauung der großen Gartenflächen der vorhandenen Wohngrundstücke sowie der angrenzenden Flächen mit einer gesonderten Erschließung durch eine beidseitig angebaute Erschließungsstraße planungsrechtlich ermöglichen soll.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepaßten Verdichtung der Bebauung.
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine zusätzliche rückwärtige Erschließung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke
- die Herstellung einer sparsamen Erschließungsanlage mit beidseitigem Anbau

- die vorausschauende Berücksichtigung künftig möglicher Siedlungserweiterungen Richtung Osten
- die Freihaltung der Bachaue von einer Bebauung

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 Berghäuser Straße als bestehende Wohnbaufläche und ansonsten überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Speyerbaches sowie am südlichen Rand des Baugebietes ist jeweils ein Grünstreifen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Derzeitige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit entlang der Berghäuser Straße mit bis zu zweigeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die Gartenflächen dieser Gebäude reichen zum Teil bis zur östlichen Grundstücksgrenze (ca. 60 bis 70 m). Angrenzend daran sowie südlich der Bebauung wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt.

5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet tangiert die K 27. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung ist zu erwarten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zumindest teilweise nicht eingehalten werden können.

Daher wurde von der Ortsgemeinde Dudenhofen ein Lärmgutachten beauftragt. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Clayton Umweltschutz GbR vom Juli 2000 sind bis zu einem Abstand von ca. 30 m zum Fahrbahnrand der K 27 passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich. „Angesichts der Höhe der Prüfwertüberschreitungen können an allen relevanten Außenbauteilen im Einwirkungsbereich des Lärms bereits durch den Einbau der üblichen dichten Isolierglasfenster der Schallschutzklasse 2, die zur Energieeinsparung gesetzlich gefordert werden (Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden – WärmeschutzVO), die anzustrebenden Lärmschutzstandards erreicht bzw. überboten werden.“ (Clayton, 2000, S.9)

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Immissionen ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im Bereich der bestehenden Bebauung zur planungsrechtlichen Absicherung der dort vorhandenen Betriebe allgemein zugelassen. Im Bereich der geplanten Neubebauung werden dagegen aus dem oben dargestellten Grund sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet gliedert sich im wesentlichen in zwei Teilbereiche:

Bebauung entlang der Berghäuser Straße

Für den bereits bebauten Bereich entlang der Berghäuser Straße wird eine Bebauung entsprechend der vorhandenen Baustrukturen festgesetzt. Zugelassen wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4. Die derzeitige Ausnutzung der Grundstücke bleibt planungsrechtlich zulässig. Eine weitere Ausdehnung nach Osten über die bislang östlichste Bebauung hinaus wird jedoch ebensowenig zugelassen wie ein näheres Heranrücken an die Berghäuser Straße. Damit soll die offene Charakteristik der Bebauung mit großen Gartenflächen vor und hinter den Gebäuden gesichert werden.

Neu zulässig werdende Bebauung

Für die bislang un bebauten Flächen wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern zugelassen. Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, wobei Richtung Osten 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 zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für Einzelhäuser auf 0,3 und für Doppelhäuser auf 0,35 begrenzt.

Für den Bereich der neu zulässig werdenden Bebauung ergeben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den im Bebauungsplan enthaltenen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen folgende Baugrundstückszahlen:

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Anzahl Baugrundstücke: | 12 Einzelhausgrundstücke |
| (entspr. Vorschlag | 14 Doppelhausgrundstücke |
| Grundstücksaufteilung) | |

Für die anzunehmende Umlegungsfläche (Flächen WA 1 bis WA 3 mit zugehörigen Verkehrs und Grünflächen) ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

| | |
|--------------------------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet | 67,6 % |
| Öffentl. Erschließung: | 17,4 % |
| Öffentliche Grünflächen: | 15,0 % |

Die westliche Grenze der künftigen neuen Baugrundstücke im Bereich der bisherigen Grundstücke entlang der Berghäuser Straße ist entsprechend der Abstimmung mit dem Katasteramt Ludwigshafen in einem Abstand von 35 m zur Erschließungsstraße vorgesehen. Damit werden Baugrundstücke geschaffen, die eine großzügige Bebauung mit großen Gärten entsprechend der vorhandenen Bebauung erlauben.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, 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.

Lage der Garagen, Freihaltung der Gartenflächen

Zur Freihaltung der Vorgartenbereiche und der rückwärtigen Gartenflächen von Versiegelungen wird festgesetzt, daß im WA 1, WA 3 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 2 wird aufgrund der Lage der Straße im Westen eine Garagenstellung an der östlichen Grundstücksgrenze zugelassen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die nördliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der am 12.01.2001 getroffenen Vereinbarung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie dem Gewässerzweckverband. Demnach wird innerhalb des nach Landeswassergesetz unter Genehmigungsvorbehalt stehenden

Streifens von 40 m entlang von Gewässern II.Ordnung (Speyerbach) einer Bebauung der rückwärtigen Bereiche der bereits bebauten Grundstücke entlang der Berghäuser Straße zugestimmt. Eine Bebauung sowohl der nördlich wie östlich angrenzenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Dies wurde auch nochmals in Stellungnahmen der berührten Behörden vom 06.09.2001 und 13.11.2001 deutlich. Dementsprechend sind die Flächen des Flurstücks 1148/12 aus dem Bebauungsplan ausgeklammert geblieben. Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen ist eine Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen.

Aufgrund der Nähe zum Speyerbach sowie der Lage des bestehenden Geländes unterhalb der Oberkante Damm Speyerbach sind hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Daher wird grundsätzlich empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden. Zudem wird die Höhenlage der künftigen Erschließungsstraßen so gewählt, daß eine Hochwassergefährdung nicht zu befürchten ist. Für die Baugrundstücke, deren Höhenlage nicht vorgegeben wird, kann dennoch eine potentielle Hochwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgt auch diesbezüglich ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

6.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über einen Anschluß an die Berghäuser Straße erschlossen. Entsprechend der Abstimmung mit der Kreisverwaltung und dem Straßen- und Verkehrsamt vom 01.02.2001 kann unter der Maßgabe einer zeitnahen Erstellung der Südtangente auf den ursprünglich geplanten Fahrbahnteiler im Anschlußbereich verzichtet werden.

Die Anbindungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen Gehwegen von 1,50 m auf. Die Straße wird so ausgelegt, daß eine künftige Erweiterung des Baugebietes nach Osten nicht ausgeschlossen wird.

Neben der Anbindungsstraße an die K 27 wird eine weitere Anliegerstraße vorgesehen, die angesichts der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Auch hier wird die Option eines Anschlusses Richtung Osten offen gehalten.

Daneben sind noch zwei kleine Stichstraßen erforderlich, die der sparsamen Erschließung mehrerer Einzelgrundstücke dienen.

Bezüglich der Straßenhöhen ist angesichts der Geländetopographie sowie gegebener entwässerungstechnischer Zwangspunkte davon auszugehen, daß die Straßen zumindest bis auf Höhe Oberkante Böschung Speyerbach angehoben werden. Dementsprechend ergibt sich eine Höhendifferenz zum bestehenden Gelände von ca. 1,50 bis ca. 2,00 m. Zur Herstellung der erforderlichen Straßenböschungen wird daher ein Bereich von 5 m Breite zugelassen.

6.3 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Berghäuser Straße vorhandenen Leitungen.

6.4 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Berghäuser Straße, wobei angesichts der Höhenlage des Kanals im Anschlußbereich gegebenenfalls ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich werden kann.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt innerhalb des Baugebietes durch eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

6.5 Kosten / Erschließungsaufwand

Die Kosten des Straßenbaus betragen ca. 330.000 DM; die Kanalbaukosten betragen ca. 140.000 DM. Für die öffentlichen Grünflächen ist mit Kosten von ca. 70.000 DM zu rechnen.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespfleugesetz 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 Fläche handelt, für die entlang der Berghäuser Straße nach § 34 BauGB schon Baurecht besteht. 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 bzw. südlich und östlich anschließenden Flächen zu berücksichtigen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung überwiegend Flächen, die nur von geringer landespflegerischer Bedeutung sind. Zwingend erhaltenswürdig ist jedoch der Randbereich entlang des Speyerbachs.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Weiterhin erfolgt eine umfassende Randeingrünung, mit der die Neubebauung in die umgebende Landschaft eingefügt werden kann.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, Flächen aus dem gemeindlichen Öko-Konto als externe landespflegerische Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a ff BauGB geschaffen.

Die neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten neu versiegelbaren Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Teil der Erschließungsmaßnahme sind und dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden, werden im Bereich der externen Ausgleichsflächen durchgeführt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Dudenhofen,

den

.....

Körner
(Bürgermeister)