

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „NORD, TEILPLAN I – ÄNDERUNG 2“

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2021

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1. Regionalplan	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
3. Verfahren	6
4. Bisheriges Baurecht	7
5. Bestandssituation im Plangebiet	8
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	8
5.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
5.3. Fachrechtliche Schutzgebiete	8
5.4. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
5.5. Immissionsschutz	9
5.6. Denkmalschutz	9
5.7. Bodenschutz	9
6. Planung	10
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung	10
6.3. Bauweise	11
6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.5. Grünordnung	14
6.6. Ver- und Entsorgung	16
7. Bodenordnung	17

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bestehenden Ortslage von Dudenhofen zwischen der Eichendorffstraße im Süden und der Mozartstraße im Norden und ist Teil des bestehenden Wohngebietes Nord.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der Geltungsbereich 1 weist eine Größe von ca. 750 m² auf und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 4266
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4270/3
- im Süden: durch die nördlichen Grenze Eichendorffstraße, Flurstück 4317.
- im Westen: durch die östliche Grenze der Beethovenstraße, Flurstücke 4256.

Der Geltungsbereich 2 weist eine Größe von ca. 4.250 m² auf und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4288 und 4295.
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4294/1 und 4294/2.
- im Süden: durch die nördlichen Grenze Eichendorffstraße, Flurstück 4317.
- im Westen: durch die östliche Grenze der Schubertstraße, Flurstücke 4279/2.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen die Flurstücke 4266/2, 4266/3, 4291, 4292, 4293, 4290/1, 4290/2, 4289/1 sowie 4289/2 vollständig.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Ortsgemeinde Dudenhofen liegen verschiedene Bauvoranfragen bzw. Mitteilungen über Bauabsichten entlang der Eichendorffstraße und der Beethovenstraße vor, die den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans „Nord, Teilplan I“ nicht entsprechen, die allerdings angesichts der Zielsetzung, innerörtliche Baulandpotenziale nutzbar zu machen, städtebaulich als unproblematisch bewertet werden.

Nachdem die Kreisverwaltung nicht bereit ist, Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans zuzulassen, wird zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll die Bebauung nördlich der Eichendorffstraße mit den Anwesen Beethovenstraße 2, Eichendorffstraße 1a sowie 7 bis 11 und Schubertstraße 2a umfassen.

Die Anwesen Eichendorffstraße 3 und 5 werden zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen und lediglich planungsrechtlich abgesichert.

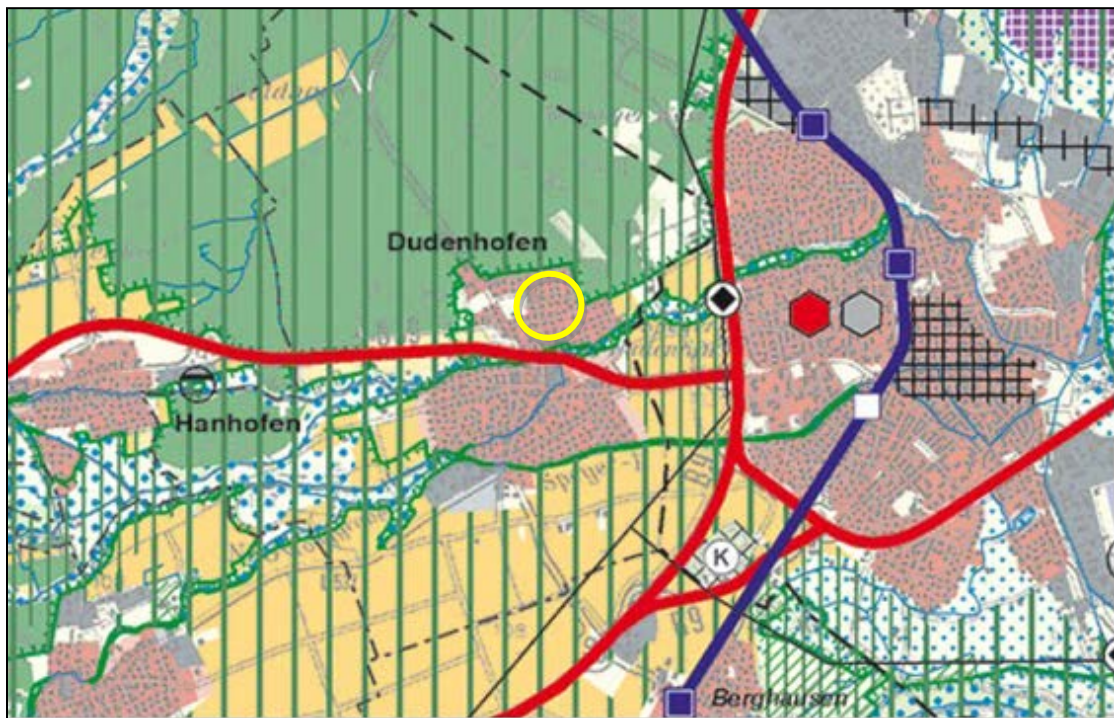
Die Planungsabsicht der Grundstückseigentümer entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliches Ziel der Gemeinde bei der Planung ist daher die Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage.

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.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan II der ehemaligen Verbandsgemeinde Dudenhofen von 1999

Die Verbandsgemeinde Dudenhofen ist zwischenzeitlich in die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen aufgegangen. Die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hat ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es ist jedoch vorgesehen, das Plangebiet auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche im Bestand darzustellen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

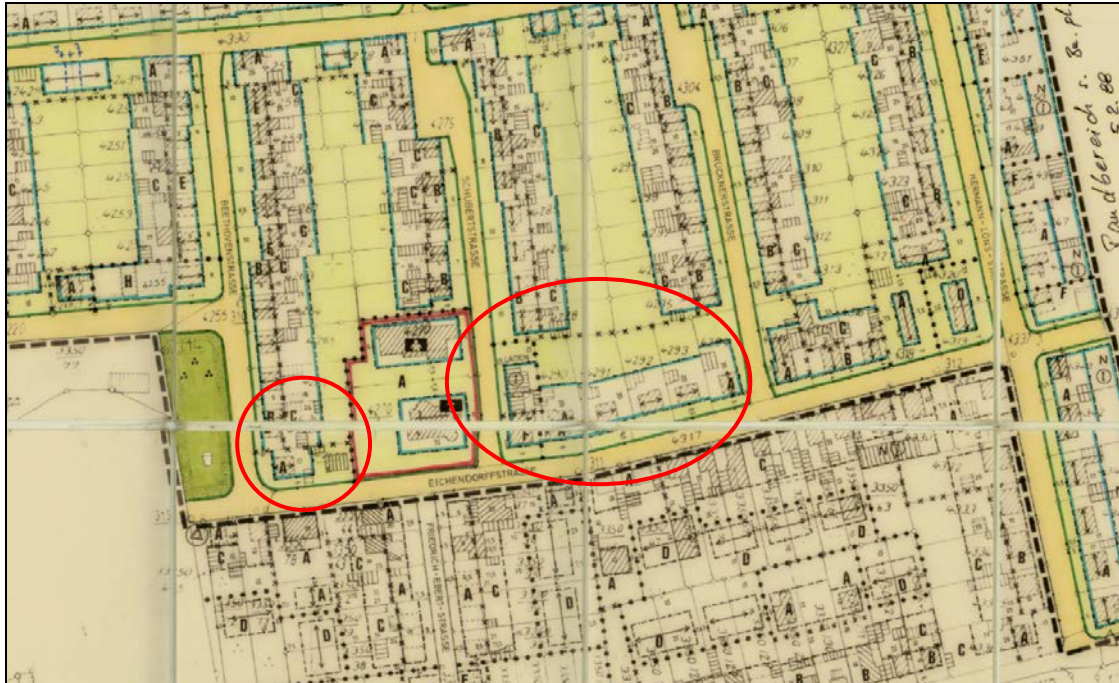
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte 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 Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Un-

geachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Nord, Teilplan I“ aus dem Jahr 1985.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Nord, Teilplan I“

Dieser setzt für die entsprechenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet sowie für einen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Der Bereich zwischen den Geltungsbereichen (Kirche und Gemeindediakonie) ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zu den Erschließungsstraßen, halten von diesen jedoch mehr als den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.

In dem für die beiden Änderungsbereiche relevanten Allgemeinen Wohngebiet A sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Es gilt die offene Bauweise.

In dem für den Geltungsbereich 2 relevanten Mischgebiet F sind ebenfalls Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Es gilt die offene Bauweise. Für das Anwesen Schubertstraße 2a ist zwingend eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Weiterhin sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet. Rings um das Plangebiet schließt sich ebenfalls Wohnbebauung in Form von freistehenden, meist zweigeschossigen Einfamilienhäusern an. Zwischen den beiden Geltungsbereichen befindet sich eine Kirche und eine Gemeindediakonie. Westlich der Geltungsbereiches 1 befindet sich weiterhin die Radrennbahn Dudenhofen.

5.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die derzeit unbebauten Teile des Plangebietes zeigen sich als Nutz- und Ziergärten mit teilweise älterem Baumbestand, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bieten.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

5.3. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich weder naturschutzrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

5.4. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die im Süden verlaufende Eichendorffstraße und die westlich verlaufende Beethovenstraße sowie über die Schubertstraße verkehrlich erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist über die vorhandene Leitungsinfrastruktur in diesen Straßen gewährleistet. Die Flächen des Planungsgebiets sind bereits als wohnbaulich nutzbare Flächen festgesetzt und überwiegend auch als solche genutzt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Ausbauerfordernisse an den bestehenden Versorgungsanlagen ergeben.

5.5. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die rings um das Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen. Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Verkehrslärm ist aufgrund des Ortstraßencharakters als gering einzustufen. Hierbei wird von keiner höheren Immissionsbelastung für die schutzwürdige Wohnbebauung ausgegangen als es bei den benachbarten Gebäuden der Fall ist.

Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

5.6. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

5.7. Bodenschutz

Das Plangebiet ist derzeit ca. zur Hälfte versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich jeweils im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Aufgrund der Lage im Bereich eines bestehenden Wohngebietes ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

6. Planung

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bestehenden Wohnnutzung und den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord, Teilplan I“ werden beide Geltungsbereiche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch die im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der örtlichen Situation bestehen in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen, die einer Lage in einem Mischgebiet bedürfen.

Wie im Ursprungsbebauungsplan werden die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind somit Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials deshalb unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt.

Die zwingend festgesetzte Eingeschossigkeit im Mischgebiet F wird nicht mehr als städtebaulich erforderlich angesehen. Zukünftig soll für diesen Bereich ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur GFZ sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe verzichtet werden kann.

Für den bislang rechtsgültigen Bebauungsplan ist die BauNVO 1977 maßgebend. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 2017. Während in der BauNVO 1977 noch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen waren, sind gemäß BauNVO 2017 nur noch die Geschossflächen in Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen, sofern nicht explizit eine abweichende Regelung getroffen wird.

Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine zeitgemäße Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes durch rückwärtiges Bauen zu ermöglichen. Städtebaulich ist eine Lockerung der GFZ-Vorgaben wenig

problematisch, da einerseits keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird und andererseits nachbarliche Belange allenfalls randlich berührt werden.

Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur einer durchgrün-ten dörflichen Wohnbebauung sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude und die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan bleibt im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Wesentliche Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplans erfolgen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen:

- Im Geltungsbereich 1 wird die Baugrenze zur Beethovenstraße sowie zur Eichendorffstraße auf einen durchgängigen Abstand von 3 m zur Straßengrenze verschoben. Der bislang im Bereich des Anwesens Beethovenstraße 2 festgesetzte Abstand von 8 m zur Beethovenstraße und von 5 m zur Eichendorffstraße leitete sich aus dem ursprünglichen Bestand ab, ist aber städtebaulich nicht erforderlich, zumal die nördlich bzw. östlich folgende Bebauung wesentlich näher an die Beethovenstraße bzw. die Eichendorffstraße heranrückt. Mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird somit im Interesse einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung eine bauliche Erweiterung des Anwesens Beethovenstraße 2 ermöglicht.

Richtung Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche so ausgedehnt, dass das abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigerweise errichtete Wohngebäude Eichendorffstraße 1a künftig von der überbaubaren Grundstücksfläche umfasst wird.

- Im Geltungsbereich 2 wird der Abstand zur Eichendorffstraße von bislang 6,5 m auf 5,0 m reduziert. Damit wird die tatsächliche Bebauungssituation aufgegriffen. Entlang der Schubertstraße wird der straßenseitige Abstand im nördlichen Teilbereich von 3,5 m auf 3 m reduziert. Im südlichen Abschnitt wird der straßenseitige Abstand auf 2 m reduziert, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

Im rückwärtigen Bereich werden für das Anwesen Eichendorffstraße 11 sowie Schubertstraße 2a weitere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Damit wird dort eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Grundlage dieser Festsetzung ist für das Anwesen Eichendorffstraße 11 ein positiver Bauvorbescheid der Kreisverwaltung aus dem Jahr 2006, der bislang allerdings noch nicht genutzt wurde. Um zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung einen ausreichenden Abstand zu sichern, wird die überbaubare Grundstücksfläche geteilt und ein Abstand von mindestens 6 m vorgegeben. Zur Sicherung eines ausreichenden Abstands zu den nördlich

angrenzenden Gartenflächen wird dort ein Baugrenzabstand von 5 m geregelt.

Seitens der Eigentümer der Anwesen Eichendorffstraße 7 und 9 wurde eine Bebauungsabsicht im rückwärtigen Bereich gegenüber der Verbands Gemeindeverwaltung ausdrücklich verneint. Daher wird dort auf die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich verzichtet, obwohl städtebaulich eine entsprechende Festsetzung durchaus vertretbar wäre. Nachdem jedoch die rückwärtige Bebauung im Bereich des Anwesen Eichendorffstraße 11 im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits positiv beschieden worden war und damit eine Befreiung in Aussicht gestellt wurde, soll nun durch die Einbeziehung der Anwesen Eichendorffstraße 7 und 9 in den Bebauungsplan und damit durch die Neufassung des städtebaulichen Willens der Gemeinde ausgeschlossen werden, dass der Anspruch auf eine Befreiung im Bereich des Anwesens Eichendorffstraße 11 auf die Anwesen Eichendorffstraße 7 und 9 übertragen werden kann.

Die Festsetzung, welche eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile zulässt, wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt. Allerdings wird die Festsetzung redaktionell als eigenständige Festsetzung und somit nicht mehr als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Von der Straßenbegrenzungslinie sollen Garagen mindestens 5 m zurückbleiben, um sicherzustellen, dass vor der Garage ein Stellplatz angeordnet werden kann.

Im Übrigen wird für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen kein Regelungsbedarf gesehen, um die Grundstückseigentümer innerhalb der durch die Nachverdichtung kleinen Grundstücke, nicht über Gebühr einzuschränken. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zahl der Wohnungen

Um eine für das Plangebiet untypische und unerwünschte städtebauliche Dichte zu vermeiden wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je freistehendes Einzelhaus begrenzt.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Einfriedungen und Sockeln bzw. Kniestöcken wird keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr gesehen. Aufgrund dessen werden diese Festsetzungen nicht übernommen.

Die im Ursprungsbebauungsplan für den straßenseitigen Grundstücksbereich des Geltungsbereiches 2 vorgegebene Firstrichtung wird nicht übernommen, da keine ausreichende städtebauliche Anforderlichkeit für die Vorgabe einer Firstrichtung mehr gesehen wird.

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden insgesamt neu gefasst. Für eine Beschränkung der Dachformen für zweigeschossige Gebäude lediglich auf Satteldächer wird keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr gesehen.

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern und versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 15°- 40° Neigung zulässig. Flachdächer und normale Pultdächer sind für die Dächer der Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pultdächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pultdächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pultdach gleichkommen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile – hierzu zählen auch Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte - sind zusätzlich Flachdächer und Dächer geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Anzahl der Stellplätze

Die Ortsgemeinde Dudenhofen verfügt über eine gesonderte Stellplatzsatzung. Bauordnungsrechtliche Regelungen zur Zahl notwendiger Stellplätze sind daher nicht erforderlich.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Weiterhin werden die Regelungen aus dem Bebauungsplan „Nord, Teilplan I“ übernommen. Demnach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind – soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden – zu mindestens 50% als Ziergarten anzulegen.

6.3. 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.

Das Plangebiet weist – mit beiden Geltungsbereichen - eine Größe von ca. 3.230 m² auf und zeigt sich aktuell als bestehendes Wohngebiet mit entsprechenden privaten Gartenflächen. Die Fläche ist ca. zur Hälfte unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Nord, Teilplan I – Änderung 2“
Satzungsfassung vom 04.02.2021

Gegenüberstellung Bestand – zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	1.330 m²		
Sonstige versiegelte Flächen	780 m²		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		3.000 m²	
Summe versiegelte Fläche	2.110 m²	3.000 m²	+ 890 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen	2.890 m²		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		2.000 m²	
Summe unversiegelte Flächen	2.890 m²	2.000 m²	- 890
Gesamtsumme	5.000 m²	5.000 m²	

Gegenüberstellung derzeitiges und zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Derzeitiges Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.000 m²	3.000 m²	
Summe versiegelte Fläche	3.000 m²	3.000 m²	+/- 0
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	2.000 m²	2.000 m²	
Summe unversiegelte Flächen	2.000 m²	2.000 m²	+/- 0
Gesamtsumme	5.000 m²	5.000 m²	

Durch die Planung kommt es – im Vergleich zur derzeitigen Flächennutzung - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 890 m² Fläche.

Gegenüber dem bislang planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad ergibt sich jedoch keine Ausweitung der maximal möglichen Versiegelung.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung und durch den Verlust von einzelnen Bäumen

sowie mit seiner positiven Wirkung auf das Kleinklima zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bleibt die Wirkung auf das Landschaftsbild jedoch auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

Das großräumige Landschaftsbild wird damit durch die Planung nicht verändert. Die kleinräumliche Veränderung des Landschaftsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Um jedoch trotzdem eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Beethovenstraße und der Eichendorffstraße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu er-

warten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, den künftigen Bauherren. Diese sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB werden nicht erforderlich.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Nord, Teilplan I – Änderung 2“
Satzungsfassung vom 04.02.2021

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 25.06.2020 Bis: 21.08.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.07.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 10.07.2020 Bis: 21.08.2020
Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	24.09.2020
Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2020
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15.10.2020
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 26.10.2020 Bis: 27.11.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 09.10.2020 Bis: 27.11.2020
Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	04.02.2021
Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	04.02.2021
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den