

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „WEST, ÄNDERUNGSPLAN III UND ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2022

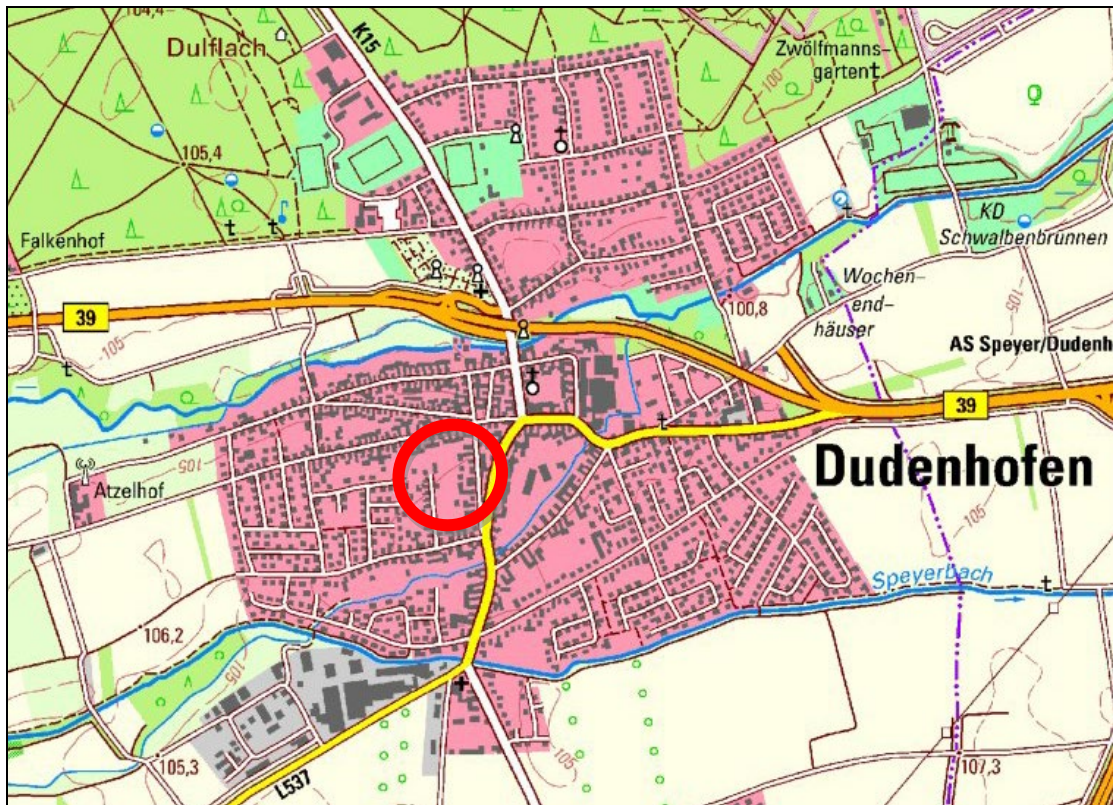
Inhalt

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	4
2.1.Regionalplan	4
2.2.Flächennutzungsplan	4
3. Verfahren	5
4. Bisheriges Baurecht	5
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	6
5.1.Vorhandene und umgebende Nutzung	6
5.2.Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	7
5.3.Fachrechtliche Schutzgebiete	10
5.4.Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	10
5.5.Immissionsschutz.....	10
5.6.Denkmalerschutz.....	10
5.7.Bodenschutz	11
6. Planung.....	11
6.1.Städtebauliche Konzeption.....	11
6.2.Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.3. Bauweise/Zahl der Wohnungen	15
6.2.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	15
6.2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	16
6.3.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.3.1. Dachform und Dachneigung	17
6.3.2. Anzahl der Stellplätze	17
6.3.3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
6.3.4. Kniestöcke und Sockel.....	17
6.4.Verkehr.....	17
6.5.Grünordnung.....	18
6.6.Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	21
6.7.Ver- und Entsorgung	21
7. Bodenordnung	22

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der bestehenden Ortslage von Dudenhofen zwischen der Gommersheimer Straße im Norden und der Eichgartenstraße im Süden und ist Teil eines bestehenden Wohngebietes im Südwesten von Dudenhofen.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.900 m² auf und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 178, 180, 180/2, 181, 183/1 und 186.
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2393/2, 2393/1, 2398/4 und 2398/3.
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4481, 2402, 2400 und 2398/4 sowie durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 2398/4 über die Rinnsstraße (Flurstück 2396).
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4468 und 4470/2 sowie durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 4471 zum Flurstück 4467.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2396 (Rinnstraße, teilweise), 2398, 2398/5, 2401/2, 4467, 4470/2 (Habichtstraße, teilweise), 4471 und 4472.

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

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen konnte im Jahr 2018 das Anwesen Rinnstraße 19 erwerben. Ziel des Erwerbs war eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Rinnstraße durch eine Verbindung mit der Habichtstraße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab sich, dass aufgrund der Belange der Anwohner, aber auch der Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit verbleibender Restflächen, nur ein Durchstich zur Habichtstraße in Form eines Fußwegs mit einer Breite von 2 m umgesetzt werden soll.

Die Fläche des kaum genutzten Bouleplatzes am Ende der Habichtstraße soll zudem aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Bauland in einen Bauplatz umgewandelt werden.

Der westliche Bereich der betreffenden Fläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „West Änderungsplan I“ aus dem Jahr 1994. Dieser setzt für die Fläche des bisherigen Bouleplatzes einen Kinderspielplatz sowie einen Fußweg fest. Weiterhin gilt für den Änderungsbereich der Bebauungsplan „West Änderungsplan II“ aus dem Jahr 2018, der Regelungen zur erforderlichen Stellplatzzahl trifft. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben werden daher die Änderung des Bebauungsplanes sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

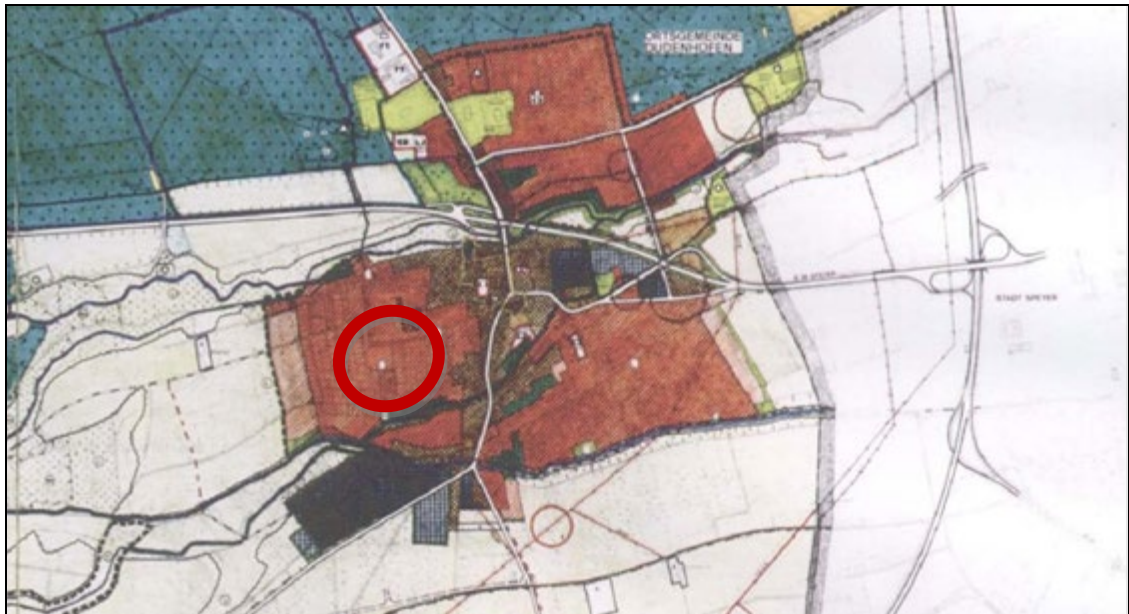
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan II der ehemaligen Verbandsgemeinde Dudenhofen von 1999

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

4. Bisheriges Baurecht

Für den westlichen Teil des Planungsgebiets gilt zum einen der Bebauungsplan „West Änderungsplan I“ aus dem Jahr 1994.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „West Änderungsplan I“

Dieser setzt für die entsprechenden Flächen einen Kinderspielplatz sowie ein Allgemeines Wohngebiet und einen Fußweg mit 2 m Breite fest. Dieser endet jedoch stumpf an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bzw. an der westlichen Grenze des Flurstücks 2401/2.

Für die Baugrundstücke nördlich und südlich des Kinderspielplatzes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Baufenster besitzen jeweils eine Tiefe von 17 m.

Im Rahmen des Änderungsplanes II zum Bebauungsplan West aus dem Jahr 2018 wurde - anstatt einem Stellplatz je Wohnung - die Mindeststellplatzzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße geregelt. Mit dieser Neuregelung der Mindestzahl von Stellplätzen sollte 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 freigehalten werden.

Der östliche Teilbereich des vorgesehenen Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

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 an. Der Bouleplatz im Zentrum des Plangebietes, welcher jedoch kaum noch genutzt wird, ist im Bebauungsplan „West Änderungsplan I“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der derzeit unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich zum einen als Nutz- und Ziergarten, zum anderen als ungenutzter Bouleplatz mit teilweise älterem Baumbestand, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

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 aufgeführte 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.

Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen zu können, wurde im Sommer 2021 durch das Büro Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, eine artenschutzfachliche Prüfung („Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Dudenhofen, Bebauungsplan West, Änderungsplan III und Erweiterung“, 13. August 2021) durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgten zwischen April und August 2021 Begehungstermine und artenschutzrechtliche Voruntersuchungen zu Brutvögeln sowie Beobachtungen anderer relevanter Tierarten. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel

Zur Erfassung der vorkommenden Vogelarten wurden seitens des Gutachters insgesamt drei Begehungen zwischen März und Ende Juli 2021 durchgeführt. Die Kartierung erfolgte über Sichtbeobachtungen sowie über akustische Nachweise. Als direkter Brutnachweis wurden besetzte Nester sowie Nestbauverhalten gewertet; als Brutverdacht wurden Nachweise gewertet, die eines der folgenden Kriterien erfüllten:

- wiederholter Nachweis von Revierverhalten
- Balzverhalten
- Revier- bzw. Balzgesang
- Futtereintrag
- Eintrag von Nistmaterial
- bettelnde Jungtiere

Nicht unter Brutnachweis oder Brutverdacht gelistete Nachweise sind als Nahrungsgast bzw. Rastvogel zu werten.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „West, Änderungsplan III und Erweiterung“
Satzungsfassung vom 17.02.2022

		RL		V	B	FFH VSR	NW 2021
		R L P	B R D	A A	N G		
Amsel	Turdus merula			!!	§		BN
Blaumeise	Parus caeruleus			+,!!	§		BV
Eichelhäher	Garrulus glandarius			!	§		x
Elster	Pica pica			-	§		x
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla			!!	§		x
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros			+,!!	§		BV
Kohlmeise	Parus major			+,!!	§		X
Ringeltaube	Columba palumbus				§		x
Rotkehlchen	Erithacus rubecula			+,!	§		x
Star	Sturnus vulgaris	V		+,!	§		x

Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Bei den Begehungen 2021 konnten seitens des Gutachters 10 Vogelarten, jedoch keine streng geschützten Arten, für das Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereichs, die nicht in ihren lokalen Beständen gefährdet sind. Standort-treue Gebäudebrüter wie Schwalben, Sperlinge oder Mauersegler konnten an der Bestandsbebauung des Planungsgebietes nicht nachgewiesen werden.

Baumhöhlen, die als Fortpflanzungsstätte für Vögel geeignet sind, wurden in den untersuchten Bäumen auf den Flurstücken 4471 und 4472 nicht nachgewiesen.

Es kann laut Gutachter davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Arten geeignete Ersatznistplätze in der näheren Umgebung vorhanden sind, bzw. sich im Laufe der Zeit neue Nistmöglichkeiten in den Gärten der neu geplanten Wohnbebauung ergeben.

Sofern die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kapitel 6.6) berücksichtigt wird, und die Rodung des Geländes außerhalb der Vogelschutzzeit stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass keine Vogelarten und deren Brut nachhaltig gestört werden.

Sollte ein Abriss von Bestandsgebäuden innerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) nötig werden, wird empfohlen vor Abriss, das Gebäude auf Gebäudebrüterbruten (z.B. Hausrotschwanz) zu überprüfen.

Es müssen laut Gutachten keine artspezifischen bzw. vorgezogenen Maßnahmen getroffen werden.

Reptilien

Im Bereich der Flurstücke 4472 und in Teilbereichen des Flurstücks 2401/2 besteht grundsätzlich ein Potential für das Vorkommen von Zauneidechsen.

Während der Begehungen 2021 konnten seitens des Gutachters keine Hin-

weise auf Reptilien auf der Vorhabenfläche nachgewiesen werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen in der Gruppe der Reptilien zu erwarten. Aufgrund des Fehlens planungsrelevanter Arten müssen keine artspezifischen bzw. vorgezogenen Maßnahmen getroffen werden.

Säugetiere

Auf der Vorhabenfläche wurden die zwei in der Tabelle genannten Säugetierarten nachgewiesen.

		RL		V	B	F	NW
		R L P	B R D	A A	N G	F H	2021
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris				§		X
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3			§§	IV	X

Säugetiere im Untersuchungsgebiet

Die Bäume wurden auf das Vorhandensein von Eichhörnchenkobeln untersucht; ein Nachweis konnte nicht erbracht werden. Es sind laut Gutachter keine Fortpflanzungsstätten von Eichhörnchen betroffen.

Der Baumbestand der Flurstücke 4471 und 4472 wurde auf Höhlen- und Rindenquartiere von Fledermäusen untersucht. Die Begutachtung erfolgte mittels Fernglases. In dem begutachteten Baumbestand konnten keine geeigneten Baumhöhlen oder Rindenquartiere kartiert werden. Ansätze von Baumhöhlen sind laut Gutachter zwar vorhanden, jedoch durch gute Wundheilung nicht als Brutstätten für Fledermäuse geeignet.

Die Wochenstubenquartiere der nachgewiesenen Fledermausart (Zwergfledermaus) sind zumeist enge Spaltenräume in und an Gebäuden häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern. Wochenstuben in Baumhöhlen oder hinter loser Borke kommen nur sehr selten vor und sind meist klein.

Die Zwergfledermaus wurde jagend über dem Planungsgebiet nachgewiesen. Ausflüge in der Dämmerung aus den Bestandsgebäuden konnten nicht nachgewiesen werden.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um nicht im Bestand gefährdete Arten deren Lebensraum durch die Neuplanung des untersuchten Gebietes nicht nachhaltig geschädigt wird. Angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten und im Umfeld des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass die nachgewiesenen Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

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 Osten verlaufende Rinnstraße und die westlich verlaufende Habichtstraße verkehrlich erschlossen. Eine Verbindung der beiden Straßen besteht derzeit nicht.

Der von der Habichtstraße nach Osten verlaufende Fußweg endet stumpf am Rand des Bouleplatzes.

Die Habichtstraße besitzt eine Breite von 7,2 m und ist mit einer Wendemöglichkeit mit ca. 17 m Breite verkehrsgerecht ausgebaut.

Die insgesamt 170 m lange Rinnstraße, die 13 Anwesen erschließt, stellt eine schmale Sackgasse ohne Wendemöglichkeit an ihrem Ende dar. Es bestehen auch keine weiterführenden Fußwegeverbindungen. Die Breite der Straße zwischen den Gebäuden beträgt nur 4 m. Somit ist keine Begegnung von zwei PKWs im Straßenraum möglich. Auch ein Wenden von PKW ist im gesamten Straßenraum nur durch die Nutzung privater Zufahrten, die jedoch zumeist entsprechend der ortsüblichen Haus-Hof-Bauweise mit Toren abgeschlossen sind, möglich.

Im Brandfall oder bei einem gegebenenfalls erforderlichen Rettungseinsatz ist die Erreichbarkeit der Anwesen nur unzureichend gewährleistet. Im Einsatzfall ist es überdies denkbar, dass Rettungskräfte der Feuerwehr bzw. des Rettungsdienstes sich gegenseitig blockieren. Die Verkehrssituation in der Rinnstraße kann als insgesamt unzureichend beschrieben werden.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist über die vorhandene Leitungsinfrastruktur diesen Straßen gewährleistet. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Ausbauverordnungen 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. Den-

noch 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 zum überwiegenden Teil durch Wohngebäude und entsprechende Nebenanlagen bzw. private Gartenflächen geprägt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Zentrum des Plangebiets, zwischen dem Bouleplatz und der Bebauung der Rinnstraße. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns 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. Städtebauliche Konzeption

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudenhofen hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „West, Änderungsplan III und Erweiterung“ beschlossen, um - nach einem Abbruch des Gebäudes Rinnstraße 19 - eine Verbindung zwischen der Rinnstraße und der Habichtstraße schaffen zu können. Damit sollte unter Beachtung der gegebenen Baustrukturen, die nicht grundlegend verändert werden können, zumindest eine bedingte Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der sehr schmalen Rinnstraße erreicht werden. Der vorhandene Bouleplatz soll aufgegeben werden.

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte erarbeitet. Um die Interessen der Öffentlichkeit frühzeitig in das Planverfahren einbinden zu können, wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange mit zwei städtebaulichen Konzepten durchgeführt.

Die Verbindung zwischen der Habichtstraße und der Rinnstraße wurde in einer Variante (Variante 3) als öffentliche Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge mit einer Breite von 5,5 m geplant. Im Bereich des ehemaligen Bouleplatzes waren öffentliche Parkplätze geplant, da eine Bebauung der nach Herstellung der geplanten Straße verbleibenden Restfläche mit einem Wohngebäude aufgrund der geringen Breite nicht möglich ist.



Städtebauliches Konzept, Variante 3

ohne Maßstab

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „West, Änderungsplan III und Erweiterung“
Satzungsfassung vom 17.02.2022

In Variante 4 wurde die Verbindung lediglich als Fußwegeverbindung hergestellt. In der Rinnstraße wurde dafür eine Wendemöglichkeit für PKW ergänzt. Durch den Verzicht auf einen Straßenneubau verbleibt im Bereich des ehemaligen Bouleplatzes eine eigenständig durch ein Wohngebäude bebaubare Fläche. Die Ergänzung einer Wendemöglichkeit für PKW am nördlichen Ende der Rinnstraße hat zur Folge, dass das bestehende (grundlegend sanierungsbedürftige) Gebäude Rinnstraße 19 abgebrochen werden muss.



Städtebauliches Konzept, Variante 4

ohne Maßstab

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, in denen zum weit überwiegenden Teil eine Straßenverbindung zwischen Habichtstraße und Rinnstraße abgelehnt wurde, hatte sich der Ortsgemeinderat zunächst dafür entschieden, den Bebauungsplan auf Grundlage der Variante 4 (Fußwegeverbindung sowie Wendemöglichkeit für PKW in der Rinnstraße) zu entwickeln.

Im Rahmen der regulären Beteiligung zum Bebauungsplan auf Grundlage der Variante 4 (Fußwegeverbindung sowie Wendemöglichkeit für PKW in der

Rinnstraße) wurden seitens der Öffentlichkeit wiederum Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen eine Veränderung der verkehrlichen Situation in der Rinnstraße aussprachen.

Nachdem sich durch eine Wendemöglichkeit für PKW am nördlichen Ende der Rinnstraße keine grundlegend Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erzielen lässt, zugleich jedoch ein Abbruch des Anwesens Rinnstraße 19 erforderlich wird und damit eine erhebliche Kostenbelastung für die Ortsgemeinde entstehen würde, hat sich die Ortsgemeinde statt dessen entschieden, auf die Wendemöglichkeit in der Rinnstraße zu verzichten und lediglich eine Fußwegeverbindung zwischen Habicht- und Rinnstraße planungsrechtlich abzusichern. Das Gebäude Rinnstraße 19 kann damit erhalten bleiben.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass eine an sich erforderliche grundlegende Verbesserung der Erreichbarkeit der rückwärtigen Gebäude in der Rinnstraße somit nicht erreicht werden kann. Durch die fußläufige Verbindung wird jedoch im Rettungs- und Einsatzfall zumindest eine bedingte Zugänglichkeit von Westen her weiterhin ermöglicht.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden zum weit überwiegenden Teil aus den Ursprungsbebauungsplänen „West, Änderungsplan I“ sowie „West, Änderungsplan II“ übernommen und auf die Erweiterung des Bebauungsplanes im Bereich der Rinnstraße übertragen.

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bestehenden Wohnnutzung und der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „West Änderungsplan I“ wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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.

Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

6.2.2. 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. Der Ursprungsbebauungsplan trifft keine Regelungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Um die gegebenen Baurechte nicht einzuschränken,

wird auch im Änderungsplan III auf eine Festsetzung von zulässigen Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zum Ausschluss von Kniestöcken bei zweigeschossigen Gebäuden 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 Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

6.2.3. Bauweise/Zahl der Wohnungen

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur einer durchgrünten dörflichen Wohnbebauung sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im überwiegenden Teil des 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. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird daher zusätzlich auf maximal zwei je Einzelhaus beschränkt.

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird zur Sicherung der vorhandenen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Rinnstraße 21) eine Grenzbebauung ermöglicht.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 (Rinnstraße 19) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dort grundsätzlich eine umgebungstypische Bebauung mit einseitigem Grenzanbau an die südliche Grenze möglich bleiben soll.

6.2.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für den Bereich des ehemaligen Bouleplatzes am östlichen Ende der Habichtstraße südlich des bestehenden/geplanten Fußweges (Allgemeines Wohngebiet WA 3) wird die Tiefe der Abstandsflächen zur nördlichen Grenze auf 2 m reduziert, wenn eine Wandhöhe im Sinne von § 8 Abs. 4 LBauO von 6,50 m nicht überschritten wird. Nachdem der bauordnungsrechtliche Abstand bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen nachgewiesen werden darf, genügt dann ein Abstand von 1 m zur südlichen Kante des Fußwegs als Abstandsfläche. Bei 2 m Breite des Wegs ist zugleich gewährleistet, dass der an sich erforderliche baurechtliche Abstand von 3 m nicht auf angrenzende Privatgrundstücke fällt. Mit dieser Regelung soll eine Verdichtung der Bebauung entsprechend der Eigenart der Bebauung entlang der Rinnstraße sowie gemäß dem Ziel der städtebaulichen Konzeption ermöglicht werden.

Zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung wird ein Mindestabstand von 6 m eingehalten. Damit sind Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, wie sich auch bei einer Bebauung an zwei unmittelbar benachbarten Baugrundstücken regelmäßig zu erwarten sind, gewährleistet.

Für den Bereich des Anwesens Rinnstraße 19 (Allgemeines Wohngebiet WA 4) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche für die Nordfassade von Gebäu-

den 2,00 m, für die Ostfassade 2,50 m und für die Südfassade 1,00 m, ebenfalls unter der Voraussetzung, dass eine gebietsverträgliche Wandhöhe von 6,50 m nicht überschritten wird. Mit der Reduzierung der straßenseitig erforderlichen Abstandsfläche wird gewährleistet, dass ein Anbau an die Straßenkante weiterhin möglich bleibt. Eine städtebauliche Anforderlichkeit, einen straßenseitigen Grenzanbau zwingend festzusetzen, ist jedoch nicht erkennbar. Bei der Südfassade dient die Festsetzung dazu, einen Erhalt oder Wiederaufbau des Anwesens zu ermöglichen. Ein Grenzanbau ist jedoch – vorbehaltlich der Zustimmung des benachbarten Grundstückseigentümers und mit der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherung - ebenfalls zulässig. Hinsichtlich der Verringerung der Abstandsflächen zum Fußweg wird auf die Ausführungen zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 verwiesen.

Zum Schutz der Nachbarschaft werden jedoch an den Außenwänden, für die diese Sonderregelungen in Anspruch genommen werden sollen, die an sich nach § 8 Absatz 5 LBO zulässigen Balkone und Erker sowie Tür- und Fenstervorbauten ausgeschlossen.

6.2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

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

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters, sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten. Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind ebenfalls als Teil der privaten Gartengestaltung ausdrücklich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

6.3. 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. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Ursprungsbebauungsplänen. Für die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen wird keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr gesehen.

6.3.1. Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind – wie im Ursprungsbebauungsplan - ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25°- 38° Neigung zulässig. Flachdächer sowie andere Dachformen (Pultdächer, Zeltdächer etc.) sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile 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.

6.3.2. Anzahl der Stellplätze

Die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird aus dem Änderungsplan II zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 übernommen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

6.3.3. 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.

6.3.4. Kniestöcke und Sockel

Um die Gebäudehöhe wirkungsvoll zu begrenzen, wird festgesetzt, dass Kniestöcke bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig sind und die Sockelhöhe – gemessen ab Oberkante des Fußweges – eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten darf.

6.4. Verkehr

Entsprechend der in Kapitel 6.1 dargelegten verkehrlichen Konzeption wird der bestehende, von der Habichtstraße ausgehende Fußweg in seiner bisherigen Breite bis zur Rinnstraße verlängert. Ob eine Öffnung auch für Radfahrer erfolgen kann, ist verkehrsrechtlich zu entscheiden. Ein diesbezügliches Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Bei der Verlängerung des Fußwegs handelt es sich nicht um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB. Die Kosten sind daher unmittelbar durch die Ortsgemeinde zu tragen.

6.5. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.870 m² auf und ist derzeit überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein kaum genutzter Bouleplatz. 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.

Durch die Nachverdichtung gehen die Grünflächen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „West, Änderungsplan
III und Erweiterung“
Satzungsfassung vom 17.02.2022

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
<i>Geltungsbereich Bebauungsplan „West“</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	710	920	
Befestigter Fußweg	60	60	
<i>Unbeplanter Innenbereich (Rinnstraße)</i>			
Gebäude	330		
Sonstige versiegelte Flächen der privaten Grundstücke	170		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	680	
Befestigter Fußweg	--	50	
Verkehrsfläche (Rinnstraße)	90	90	
Summe versiegelte Fläche	1.360	1.800	+ 440
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
<i>Geltungsbereich Bebauungsplan „West“</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	470	620	
Bouleplatz	360	--	
<i>Unbeplanter Innenbereich (Rinnstraße)</i>			
Private Gartenfläche	670	450	
Summe unversiegelte Flächen	1.500	1.070	- 440
Gesamtsumme	2.870	2.870	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 440 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Um eine Minstdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum oder 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.

Weiterhin werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit einem Ausschluss von Stein- und Schottergärten ergänzt.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas soll zukünftig geregelt werden, dass Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen kommt es im Bereich des Planungsgebiets zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Gegenüber dem Bestand kommt es durch die Planung – im Bereich des Bouleplatzes - zu einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit im Bereich einer bisherigen Grünfläche. Die betroffene Fläche grenzt an allen Seiten an bestehende Wohnbebauung an. Eine Bebauung der Fläche führt damit zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in eine Grünfläche, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes oder einer Bebauung in die freie Landschaft. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Auf der Grünfläche ist weiterhin mit einer Rodung von drei ca. 40 Jahre alten Bäumen zu rechnen. Dieser Eingriff wird zumindest bedingt durch die künftigen Baumpflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken kompensiert.

Weiterhin wird eine zusätzliche Versiegelung auf ca. 440 m² ermöglicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich nicht.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch eine Versickerung des im Bereich der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers kompensiert werden. Das Wasser der zusätzlichen Verkehrsanlagen (80 m²) wird jedoch in die Kanalisation abgeleitet.

Die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 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.

6.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Da Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet gegeben bzw. nicht auszuschließen sind, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

In der artenschutzfachlichen Prüfung („Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Dudenhofen, Bebauungsplan West, Änderungsplan III und Erweiterung“, 13. August 2021) zum Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 5.2 dieser Begründung).

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um häufige Brutvögel, deren lokale Bestände voraussichtlich nicht durch das geplante Vorhaben negativ beeinträchtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Baumhöhlen gefunden werden, die höhlenbrütenden Arten als Nistplatz dienen könnten.

Niststätten standorttreuer Vogelarten konnten an den Bestandsgebäuden ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Für die Artengruppen Reptilien und Säugetiere sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht sind zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Maßnahmen erforderlich:

V1 Zeitliche Regelung der Baufeldräumung

Das Roden von Heckenbereichen und Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

Kommt es zum Abriss von Bestandsgebäuden, sollten vor Beginn der Arbeiten die Bestandsgebäude auf einen aktuellen Besatz durch Brutvögel (z.B. Hausrotschwanz ...) und Fledermäuse überprüft werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist jedoch ein Hinweis auf die Rodungszeit enthalten, wobei in diesem Hinweis klargestellt wird, dass die Rodungszeiten nicht für Bäumen auf gärtnerisch genutzten Grundflächen gilt.

6.7. 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 kann in den bestehenden Kanal in der Rinnstraße und der Habichtstraße eingeleitet werden. Aufgrund der ge-

ringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das Niederschlagswasser der neu auszubauenden Verkehrsflächen wird der Kanalisation zugeleitet, da angesichts der dichten Baustrukturen und der Höhenzwangspunkte keine Ableitung in Grünflächen möglich erscheint.

Das auf den hinzukommenden Baugrundstücksflächen 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

Es können bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB erforderlich werden.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „West, Änderungsplan III und Erweiterung“
Satzungsfassung vom 17.02.2022

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.07.2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von: 26.06.2020 bis: 21.08.2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von: 10.07.2020 bis: 21.08.2020
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2020
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2020
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von: 30.11.2020 bis: 08.01.2021
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von: 30.11.2020 bis: 08.01.2021
9. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2021
10. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2021
11. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 20.12.2021 bis: 28.01.2022
12. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	von: 20.12.2021 bis: 28.01.2022
13. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	17.02.2022
14. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	17.02.2022
15. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den
16. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den