

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH BOLIGWEG – 1. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)“

BEGRÜNDUNG

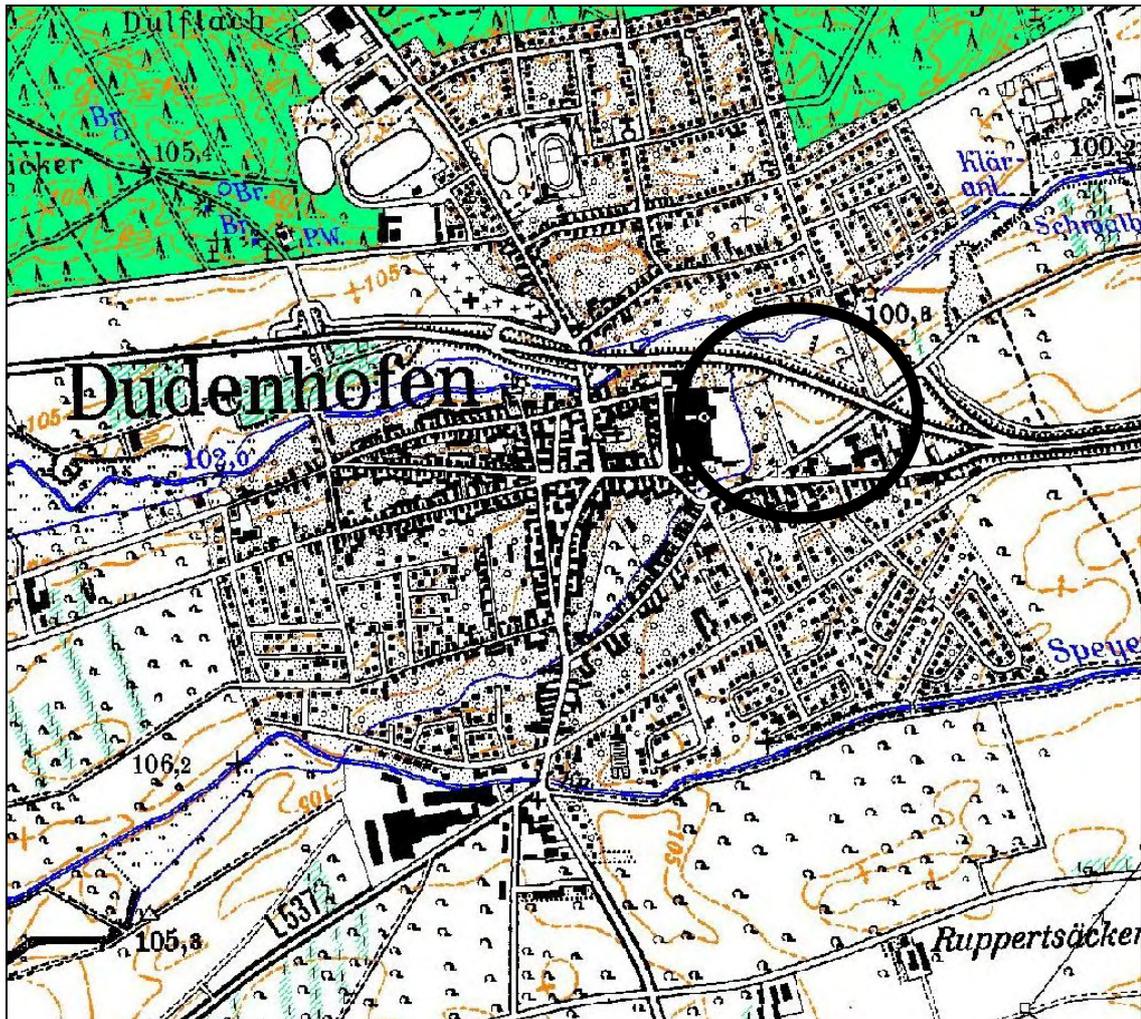
APRIL 2010

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	4
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Bisheriges Baurecht	5
6. Planung	6
6.1 Änderung der Bauweise	6
6.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	6
6.3 Minderung der Pflanzverpflichtungen und Begrünungsfestsetzungen	7
6.4 Reduktion der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.5 Sonstige Festsetzungen	8
7. Bodenordnung	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen dem Boligweg im Süden und der B 39 im Norden.



Lage im Raum

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten: durch die B 39
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 428/32, 428/34, 428/35, 428/37 und durch den Hainbach.
- im Süden durch den Boligweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

412/8 (Boligweg, teilweise), 4799 – 4826, 4827 (Boligweg, teilweise), 4829 – 4831.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ wurde am 18.12.2003 durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich wurde die Erschließung der Bauflächen durchgeführt. Im Zuge der Vermarktung der entstandenen Bauflächen hat sich gezeigt, dass aufgrund der in den letzten Jahren eingetretenen Änderungen in der immobilienwirtschaftlichen Situation verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan sich als zu restriktiv erweisen.

Durch eine Änderung des Bebauungsplanes soll daher eine Bebauung der Flächen in einem städtebaulich vertretbaren Maß vereinfacht werden. Zugleich soll möglichen Befreiungsanträgen vorgebeugt werden.

3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Zugleich dient die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung in Form der Ermöglichung einer Nachverdichtung. Daher kommen auch die Regelungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur Anwendung. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.450 m² und unterschreitet damit die Vorgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB von 20.000 m² deutlich.

Entsprechend der rechtlichen Möglichkeit wird auf eine gesonderte Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung verzichtet. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

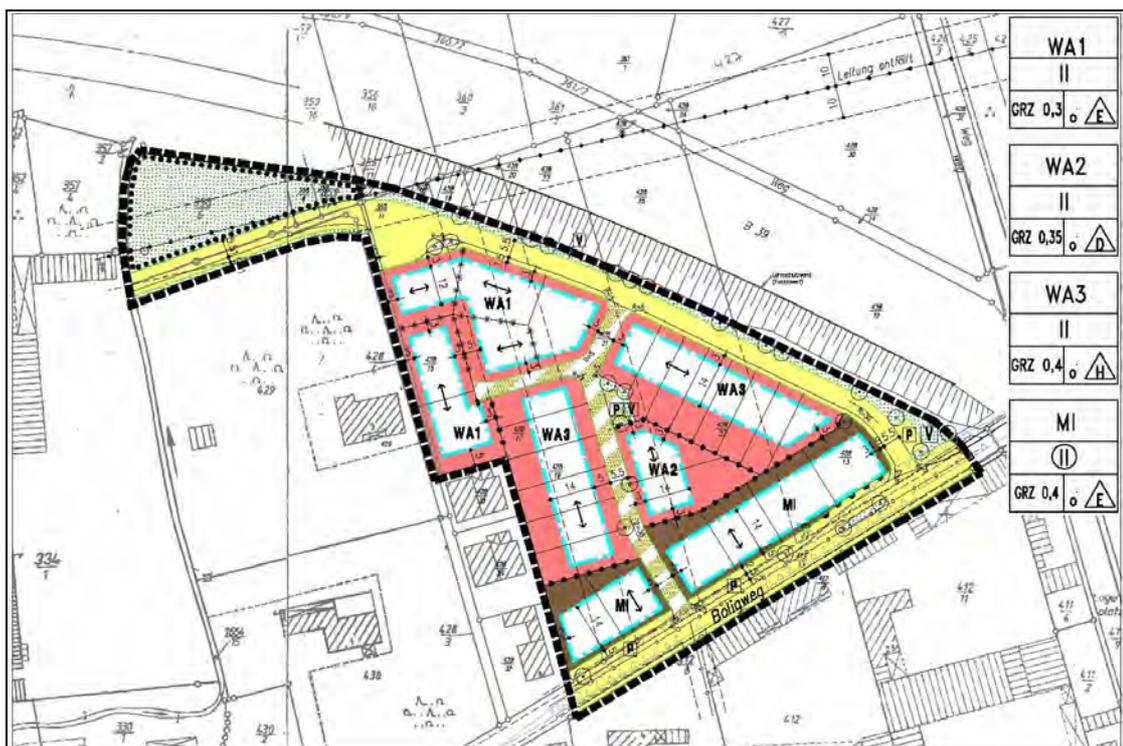
4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 in der Fassung der zweiten Änderung ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich Boligweg“, der am 18.12.2003 in Kraft gesetzt wurde.



Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ in der seit 18.12.2003 rechtskräftigen Fassung

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist nördlich des Boligwegs ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer zwingend zweigeschossigen traufständigen Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

- Die sonstigen Baugrundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Einzelhausbebauung gilt eine GRZ von 0,3, für Doppelhäuser eine GRZ von 0,35 und für Reihenhäuser eine GRZ von 0,4. Es sind jeweils maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt im Allgemeinen Wohngebiet zwei.

6. Planung

6.1 Änderung der Bauweise

Zur Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten erfolgen folgende Änderungen der Bauweise:

- Entlang des Boligweges wird die Verpflichtung zu einem Anbau an die östliche Grundstücksgrenze sowie zu einem Anbau an die straßenseitige Baugrenze (Zurückweichen maximal 1 m) komplett gestrichen. Damit gilt dort nur noch die offene Bauweise. Mit dieser Planänderung wird auf die veränderte Situation südlich des Boligweges mit der dort entstandenen Neubebauung reagiert. Aufgrund dieser Neubebauung ist es nicht mehr gerechtfertigt, nördlich des Boligweges eine Bebauung zu verlangen, die sich an den historisch überlieferten Baustrukturen in Dudenhofen orientiert.
- Für die bislang für Reihenhäuser (2 Baufelder) und Doppelhäuser (1 Baufeld) vorgesehenen Bereiche wird die Bebauungsmöglichkeit flexibilisiert, in dem für alle drei Baufelder sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind dadurch nicht zu befürchten.

6.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Doppelhausbebauung wird die zulässige GRZ von 0,35 auf 0,4 angehoben. Zugleich wird für die drei mit Reihen- und Doppelhäuser bebaubaren Baufelder die bislang gegebene Beschränkung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gestrichen. Damit kann nun die GRZ gemäß § 19 BauNVO um 50 % für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze überschritten werden.

Für Reihemittelhäuser wird zudem eine GRZ von 0,5 und eine Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu 0,7 zugelassen. Die Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn für die zusätzlich versiegelbaren Flächen Beläge mit einem offenen Bodenanteil von 30 % zur Anwendung kommen. Damit kann ein Teil der durch die Mehrversiegelung bedingten zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 liegen vor, da angesichts der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundstückstiefen sichergestellt ist, dass bei einer Berechnung der GRZ über die gesamte Reihenhauszeile der Wert von 0,4 nicht überschritten wird. Insbesondere bei den Endhausgrundstücken wird die zulässige GRZ nicht ausgeschöpft werden, so dass die dort verbleibende Versiegelungsmöglichkeit auf die Mittelhausgrundstücke übertragen werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Umwelt bzw. die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten.

Durch diese Planänderung ergibt sich in einem geringen Umfang eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Diese zusätzliche Versiegelung ist im Interesse einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit der entstandenen Baugrundstücke sowie zur Sicherung einer angemessenen Siedlungsdichte städtebaulich vertretbar. Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgedehnt werden, sind grundlegend nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarbebauungen nicht zu befürchten.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist hierfür ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.3 Minderung der Pflanzverpflichtungen und Begrünungsfestsetzungen

Aufgrund der Erfahrung der Ortsgemeinden in anderen verdichtet zu bebauenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass Pflanzfestsetzungen bei Reihen- und Doppelhausgrundstücken nur schwer umsetzbar sind, da einerseits nur wenig Fläche zur Verfügung steht und andererseits auch die nach Nachbarrecht zu beachtenden Grenzabstände einzuhalten sind.

Daher wird die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken nur noch für die Einzelhausbauplätze im nördlichen Teilbereich aufrecht erhalten.

Die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes entfällt, nachdem die Fläche im Zuge der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen neu hergestellt wurde und künftig der Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers dienen wird.

6.4 Reduktion der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Kreisverwaltung hat in verschiedenen anderen Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde – unter anderem in Bezug auf die aktuelle Rechtsprechung sowie aufgrund der Erfahrungen in der Genehmigungspraxis - angeregt, auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen ganz zu verzichten oder zumindest deutlich zu reduzieren. Entsprechend dieser Anregung wird auf Festsetzungen zur

äußeren Gestaltung der Baukörper und zu Einfriedungen verzichtet. Die Mindestvorgaben zur Dachgestaltung werden jedoch beibehalten, da diese Auswirkungen auf die mögliche Kubatur der Baukörper haben. Ohne eine Festsetzung grundlegender Vorgaben zu Dachform und -neigung sowie zum Umfang möglicher Dachgauben besteht die Gefahr, dass eine erhebliche gestalterische Uneinheitlichkeit im Gebiet entsteht. Gestrichen werden aber die Vorgaben zur Firstrichtung. Zur Lockerung der Vorgaben wird zudem für untergeordnete Dachflächen auch die Ausbildung von Flachdächern zugelassen. Damit soll insbesondere eine moderne Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ermöglicht werden.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Änderungserfordernisse an sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Schallschutz und zu den Verkehrsflächen, bestehen nicht.

Aufgrund der bereits durchgeführten Erschließungsarbeiten entfällt allerdings die Festsetzung zur Duldung von Straßenböschungen.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Dudenhofen, den

.....

(Körner)

Bürgermeister