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

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSVERBINDUNGSSTRASSE NORD-SÜD – ÄNDERUNG 2“

BEGRÜNDUNG

April 2013

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99
D-68239 MANNHEIM
TEL. 06 21/4 54 82 31
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

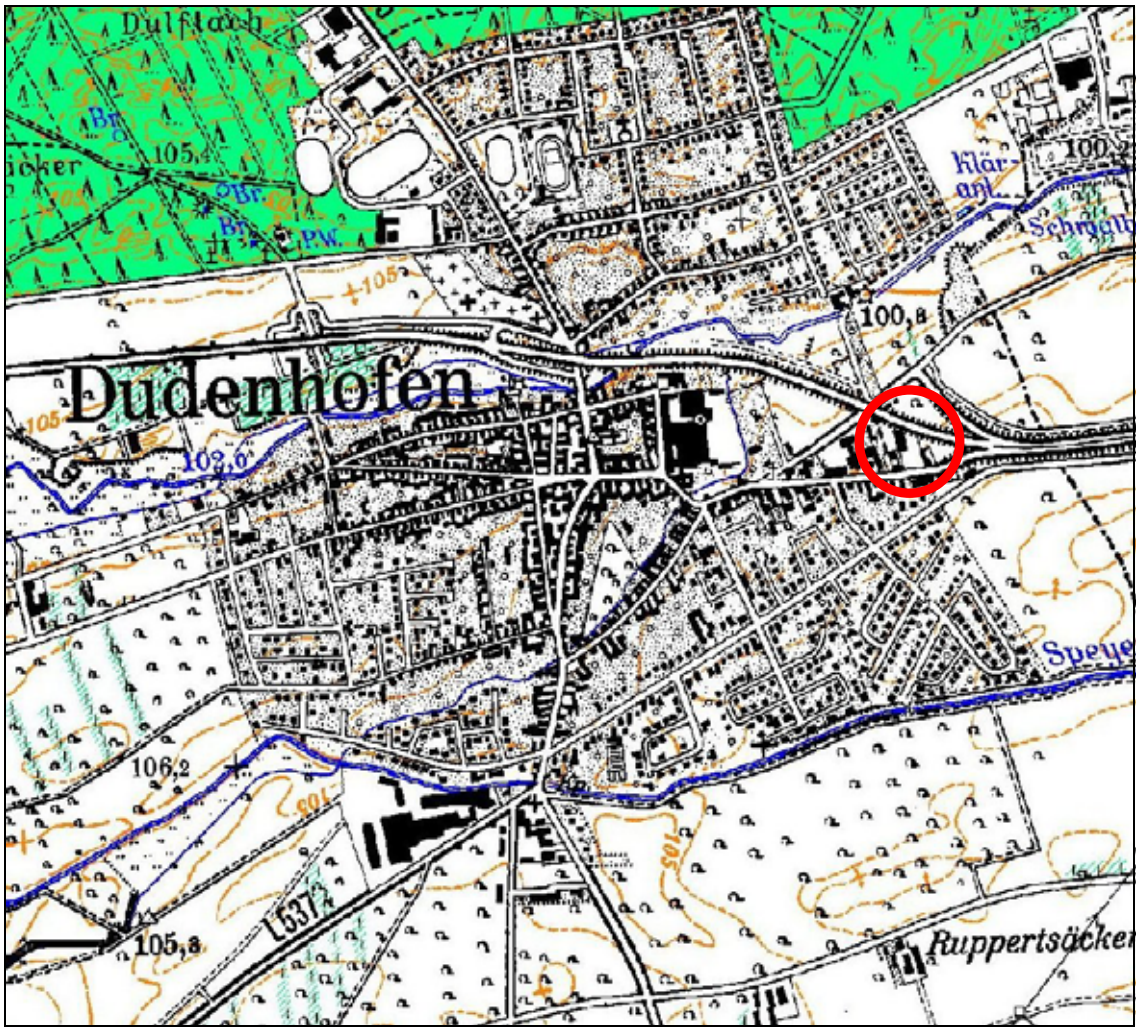
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 4
3. Verfahren 4
4. Übergeordnete Planungen 5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
5. Bisheriges Baurecht 5
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele 7
6.1 Vorhandene Nutzung 7
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 7
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 8
6.4 Immissionsschutz 9
6.5 Bodenschutz 11
7. Planung 11
7.1 Städtebauliche Konzeption 11
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 13
7.2.1 Art der baulichen Nutzung 13
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung 13
7.2.3 Bauweise 13
7.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 14
7.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen 14
7.2.6 Schallschutz 15
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 16
7.3.1 Äußere Gestaltung der Baukörper 16
7.3.2 Stellplätze 16
7.3.3 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen 16
7.4 Grünordnung 17
7.5 Ver- und Entsorgung 18
8. Bodenordnung 18

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Dudenhofen zwischen der Speyerer Straße im Süden, der Kettelerstraße im Westen und der B 39 im Nordosten.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die B 39
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 406/6
- im Süden durch die Speyerer Straße

- im Westen durch die Kettelerstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 407/1, 407/2 und 409/4 jeweils vollständig.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Anlass der Planung ist der Leerstand des ehemaligen Penny- Geländes. Da sowohl der Eigentümer des Geländes als auch die Ortsgemeinde Dudenhofen auf absehbare Zeit keine Möglichkeit zur Wiederansiedlung einer Einzelhandelsnutzung im bestehenden Marktgebäude sehen, soll eine Umnutzung der Fläche zur Wohnbaufläche ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang möchte der östlich angrenzende Nachbar eine Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe auf seinem Grundstück verwirklichen.

Da die vorgesehene bauliche Nutzung durch Doppel- und Reihenhäuser bzw. durch ein weiteres Einfamilienhaus auf dem Anwesen Speyerer Straße 35 teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen) widerspricht, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd“ notwendig.

Planerische Ziele der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche
- Nachverdichtung auf dem Anwesen Speyerer Straße 35 durch Bauen im rückwärtigen Grundstücksbereich

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche sowie der geordneten Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. 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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

5. Bisheriges Baurecht

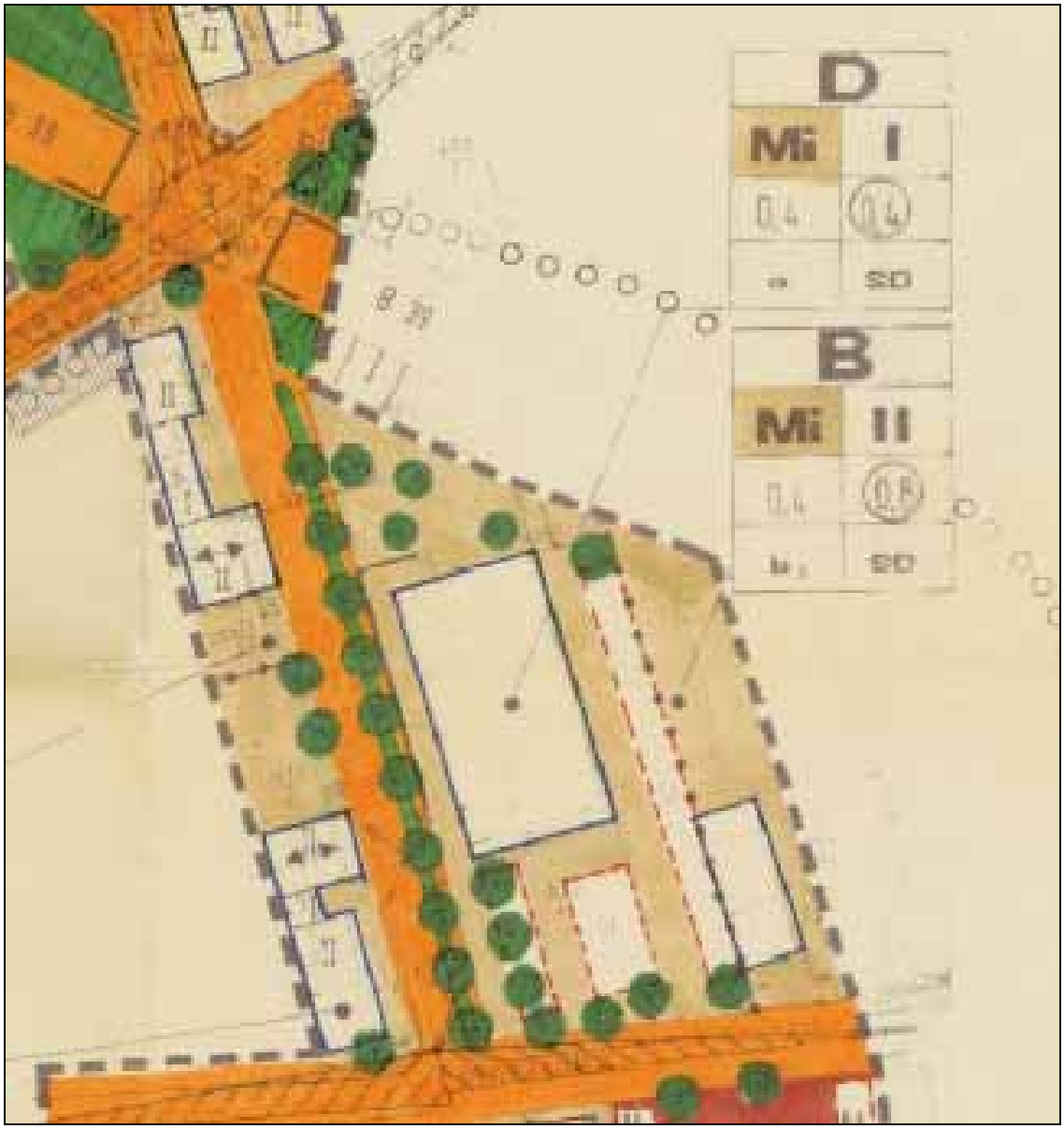
Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd“, der am 10.02.1994 ausgefertigt und am 18.02.1994 in Kraft gesetzt wurde.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Für die Fläche des ehemaligen Penny ist eine GRZ und eine GFZ von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umschreibt das bestehende Marktgebäude. Die zugehörigen Stellplätze sind als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Gebäude sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach mit mindestens 35° Neigung in offener Bauweise zu errichten. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,5 m. Eine maximale Firsthöhe ist nicht festgesetzt.

Im Bereich des östlich angrenzenden Wohnhauses (Speyerer Straße 35) ist eine GRZ von 0,4, und GFZ von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Gebäude sind mit einseitigem Grenzanbau und Satteldach mit mindestens 35°

Dachneigung zu errichten. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m. Eine maximale Firsthöhe ist nicht festgesetzt.



Bebauungsplan „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd“ (Ausschnitt) in der rechtskräftigen Fassung

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1 Vorhandene Nutzung

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet besteht aus dem Marktgelände des ehemaligen Penny- Marktes sowie aus dem westlich angrenzenden Anwesen Speyerer Straße 37, das mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Südlich und östlich des Plangebietes setzt sich die Wohnnutzung fort. Im Norden bzw. Nordosten grenzt das Plangebiet an die B 39, die dicht gegen die Ortslage eingegrünt ist. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und Autohaus als einzige größer gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebiets. Das Umfeld ist deutlich durch die vorherrschende Wohnnutzung geprägt.

Die Baustruktur sowie der Nutzungsgrad der Grundstücke ist im Umfeld des Plangebietes sehr heterogen und reicht von relativ kleinflächigen Wohngebäuden mit großen Gärten und meist einseitigem Grenzanbau bis zu freistehenden, teilweise wesentlich größeren Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit nur noch relativ geringem Grünanteil auf dem Grundstück. Direkt südlich des Plangebietes befindet sich eine Zeile aus 5 Reihenhäusern.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd – Änderung 2“ ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der brachgefallenen Fläche des ehemaligen Penny, sowie die geordnete Nachverdichtung durch Bauen im 2. Reihe auf dem östlich angrenzenden Anwesen Speyerer Straß 35.

Um eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen und eine negative Außenwirkung am Ortsrand zu vermeiden sollen die bauliche Dichte und die maximale Größe der Baukörper begrenzt werden.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen Kettelerstraße und Speyerer Straße ausreichend erschlossen.

- **Technische Infrastruktur**

Die bestehenden Versorgungsleitungen in der Speyer Straße und Kettelerstraße können zum Anschluss des Plangebiets an das Versorgungsnetz genutzt werden. Das Planungsgebiet kann damit in ausreichendem Maße mit Strom und Wasser versorgt werden.

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass die Kanalisation bereits auf die Aufnahme der Schmutz- und Niederschlagswässer der Fläche ausgelegt ist.

Abgeleitete Planungsziele

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet kann über die bestehenden Straßen erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des ehemaligen Penny- Geländes sind private Wohnwege vorgesehen. Eine Widmung dieser Wege und Übernahme durch die Ortsgemeinde erscheint nicht notwendig und ist nicht vorgesehen.

- **Technische Infrastruktur**

Auch wenn das bestehende Kanalnetz auf die anfallenden Niederschlagsmengen ausgelegt ist und durch die zu erwartende Entsiegelung im Plangebiet von einer Entlastung der Kanalisation auszugehen ist, ist jede weitere Verminderung des eingeleiteten Niederschlagswassers positiv für wasserwirtschaftliche Belange zu sehen. Eine Zielsetzung der Planung ist es daher, dass das auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert wird. Alternativ möglich ist auch eine Verwertung, z.B. durch Brauchwassernutzung.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Fläche des ehemaligen Penny- Marktes ist durch das Marktgebäude sowie die zugehörige Stellplatzanlagen nahezu vollständig versiegelt. Lediglich die nordwestliche Ecke des Flurstücks ist als Teil der Eingrünung der B 39 dicht mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Entlang der Speyerer Straße sowie entlang der Kettelerstraße befindet sich je ein schmaler Grünstreifen. Die Stellplatzanlage ist nur spärlich mit einem etwas größeren und zwei kleinen Laubbäumen überstellt.

Der große Freibereich des Anwesens Speyerer Straße 35 zeichnet sich in erster Linie durch eine ausgesprochen artenarme Rasennutzung aus. Bäume und Sträucher finden sich ebenfalls nur im nordwestlichen Grundstücksbereich direkt an der Grenze zur B 39.

Abgeleitete Planungsziele

Im Zuge der Überplanung soll trotz der verdichteten Bauweise ein Mindestanteil an privaten Gartenflächen ausgebildet werden, um eine für die dörfliche Umgebung angemessenen Wohnqualität zu sichern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Die Eingrünung zur B 39 soll dabei erhalten bleiben.

6.4 Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen einer Bundes- und einer Landesstraße sowie direkt angrenzend an einen Gewerbebetrieb (Tankstelle mit Autowerkstatt) wirken sowohl Verkehrs- als auch Gewerbeschall auf das Plangebiet ein. Um die auf das Plangebiet einwirkende Schallbelastung zu bestimmen, zu bewerten und die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz treffen zu können wurde durch das Ingenieurbüro Pies in Boppard die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd“, Änderung 2 der Ortsgemeinde Dudenhofen“ vom 14.03.2013 erarbeitet.

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Norden an die vielbefahrene B 39 und im Süden an die L 537 (Speyerer Straße), die östlich des Plangebietes auf die B 39 mündet an. Westlich des Plangebietes teilt sich die L 537. Der von der B 39 kommende Verkehr wird auf den Boligweg, der zur B 39 fließende Verkehr wird über die Speyerer Straße geführt. Im Plangebiet ist die L 537 damit als faktische Einbahnstraße zu bewerten, die lediglich die Hälfte der für beide Fahrtrichtungen der Landesstraße veranschlagten Verkehrsmenge zu bewältigen hat. Die B 39 verläuft nordöstlich des Plangebietes in Dammlage um ca. 4 – 5 m höher als das Plangebiet. Gegenüber der B 39 ist das Plangebiet bereits durch eine ca. 2 m hohe Schallschutzwand abgeschirmt, die sich nicht mehr im Plangebiet befindet.

Die Verkehrsbelastung der B 39 beträgt ca. 14.200 Kfz/24h. Die Verkehrsbelastung der L537 ist mit ca. 4.160 Kfz/24h angegeben, wovon aufgrund der Situation als funktionale Einbahnstraße nur 50%, also ca. 2.080 Kfz/24h in die Berechnung einfließen.

Im Ergebnis der Berechnung des Verkehrslärms zeigt sich, dass der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) im Bereich des Erdgeschosses erst in einem Abstand von ca. 20 m zur Achse der Speyerer Straße eingehalten werden kann.

Bezogen auf das 1. Obergeschoss zeigt die Berechnung, dass der maßgebende Tagesorientierungswert von 55 dB(A) erst ab einem Abstand von ca. 50 m zur Speyerer Straße und im nördlichen Plangebietsbereich in Höhe der B 39 an den vorgesehenen Baugrenzen eingehalten wird. Bei einer weiteren Geschosslage sind Orientierungswertüberschreitungen im gesamten Plangebietsbereich zur Tageszeit nicht auszuschließen.

Der Orientierungswert der Nacht von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Gewerbelärm

Bei der maßgeblichen, auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Betrieb der westlich der Kettelerstraße gelegenen Tankstelle und Kfz-Werkstatt. Die zur Berechnung des resultierenden Gewerbeschalls notwendigen Ausgangsdaten wurden durch eine Betriebsbefragung erhoben. Demnach ist die Tankstelle an Werktagen zwischen 05:00 und 21:00 Uhr und an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen zwischen 07:00 und 21:00 Uhr geöffnet. An Werktagen ist für die Tankstelle und den Tankstellenshop mit ca. 500 Kunden am Tag (zwischen 06:00 und 21:00 Uhr) und mit ca. 10 Kunden – PKW An- und Abfahrten in der Nacht (zwischen 05:00 und 06:00 Uhr) zu rechnen. Für die Kraftstoffanlieferung ist in der Regel ein Tanklastzug zu erwarten. Bei besonders niedrigen Kraftstoffpreisen können durchaus auch 2 Tankzüge am Tag das Betriebsgelände anfahren.

Die unmittelbar an die Tankstelle angrenzende Kfz-Werkstatt ist nach Angaben des Betreibers montags bis freitags von 09:00 bis 13:00 und von 14:00 bis 17:00 sowie samstags von 10:00 bis 12:00 geöffnet. Während der Öffnungszeiten ist mit ca. 30 – 40 Kundenfahrzeugen zu rechnen, die zur Reparatur gebracht oder abgeholt werden. Am rückwärtigen Werkstattgebäude ist ein Schrottcontainer sowie eine Altreifenlager untergebracht. Der Container bzw. die Altreifen werden durch einen LKW oder Lieferwagen abgeholt. Die Fläche ist zum Plangebiet durch das Werkstattgebäude abgeschirmt, so dass die Abholgeräusche vernachlässigbar sind. Maßgeblich Schallquelle ist damit der An- und Abfahrverkehrs der Kundenfahrzeuge.

Im Ergebnis der Schallberechnung zeigt sich, dass durch die bestehenden Gewerbebetriebe keine Überschreitungen der für Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht

zu erwarten sind. Auch Überschreitungen der zulässigen Spitzelpegel durch einzelne Pegelspitzen von 85 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht treten nicht auf.

Abgeleitete Planungsziele

Um trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu gewährleisten sind städtebaulich verträgliche Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

6.5 Bodenschutz

Zu konkreten schädlichen Bodenveränderungen liegen der Ortsgemeinde für den Bereich des Plangebiets keine Angaben vor.

Abgeleitete Planungsziele

Grundsätzlich reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes sind dabei von den Festsetzungen eines Bebauungsplans unabhängig zu beachten. Weitergehende Ziele der Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Umnutzung der brachgefallenen Fläche des ehemaligen Penny- Marktes. Ausgehend von der Bebauung der Umgebung soll eine Bebauung aus maximal zweigeschossigen Wohngebäuden zugelassen werden.

Gemäß der vorliegenden Planung des Eigentümers orientieren sich die Gebäude dabei mit der Zugangsseite nach Norden und werden durch private Wohnwege von der Kettelerstraße aus erschlossen. Aus Sicht der Gemeinde ist jedoch auch eine anders strukturierte Bebauung möglich, soweit der Rahmen der umgebenden Bebauung nicht überschritten wird und keine untypisch großen Gebäude oder übermäßig hohe bauliche Dichte entsteht.

Auf dem westlich angrenzenden Anwesen möchte der Eigentümer ein weiteres

Wohnhaus in zweiter Reihe errichten, das durch eine Zufahrt über den Vorderlieger erschlossen werden soll. Aus Sicht der Ortsgemeinde ist diese innerörtliche Nachverdichtung zu begrüßen. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite kommt hier lediglich die Bebauung mit mindestens einseitigem Grenzanbau in Betracht.

Planung zur Bebauung des ehemaligen Penny- Geländes; Stand Oktober 2012.
Das geplante rückwärtige Gebäude auf dem östlich angrenzenden Anwesen Speyerer Straße 35 ist nicht enthalten; Quelle: Weisenburger Bau GmbH, Rastatt

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Ausgangsbebauungsplan werden Tankstellen nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch Zunahme der durch die westlich angrenzende Tankstelle bereits bestehenden Belastungen weiter zu beeinträchtigen. Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht für erforderlich gehalten.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO festgeschriebene Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet voll ausgenutzt. Anders als im Ursprungsbebauungsplan, der für das Gelände des ehemaligen Penny- Marktes lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässt, werden im Rahmen der Planänderung für das gesamte Plangebiet – abgeleitet von der umgebenden Bebauung - maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m für maximal zweigeschossige Gebäude ist ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die maximal zulässige Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden um z.B. zurückspringende Gebäudeteile zuzulassen. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 12 m begrenzt. Durch die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe sollen untypisch große Gebäude vermieden werden. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die alleinige Festsetzung einer Traufhöhe zur Begrenzung der Höhenentwicklung nicht mehr ausreichend.

Die vorgenannten Festsetzungen zur GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie First- und Traufhöhe erscheinen ausreichend, um das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet angemessen zu begrenzen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird daher verzichtet.

7.2.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise für die Bebauung des ehemaligen Penny-Geländes greift den gebietstypischen Bebauungscharakter der umliegenden Bebauung auf.

Im Bereich des Anwesens Speyerer Straße ist im Ursprungsbebauungsplan eine abweichende Bauweise als einseitiger Anbau an die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksfläche ist damit ein Grenzanbau über eine Länge von maximal 22 m zulässig. Da das Grundstück mit 12 m Breite für eine Bebauung mit beidseitigem Grenzabstand zu schmal erscheint, soll grundsätzlich am Grenzanbau an der westlichen Grundstücksgrenze festgehalten werden. In der abweichenden Bauweise a wird demnach festgesetzt, dass bis zu einer Länge von insgesamt bis zu 22 m an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Bei einem Grenzanbau von bis zu insgesamt 22 m an die westliche Grundstücksgrenze ist damit – nach wie vor - keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Der Umfang des von westlichen Nachbarn zu duldenden Grenzanbaus verändert sich damit nicht. Ein weitergehender Anbau an die westliche Grenze ist grundsätzlich zulässig, bedarf aber der Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Da kein städtebaulicher Grund besteht, den Anbau an die westliche Grundstücksgrenze zu erzwingen, kann ganz oder teilweise vom Anbau an die westliche Grundstücksgrenze abgesehen werden, wenn an die östliche Grundstücksgrenze angebaut wird. Der Anbau an die östliche Grundstücksgrenze bedarf ebenfalls der Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Grundsätzliches Ziel der Festsetzung ist es, den Grenzanbau im bisher bestehenden Maß auch weiterhin ohne Zustimmung des westlichen Nachbarn zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen andere denkbare Lösungen zum Grenzanbau, die im Einvernehmen der Nachbarn getroffen werden, nicht verhindert werden.

7.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um eine übermäßige städtebauliche Dichte zu verhindern wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt.

7.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gelände des ehemaligen Penny- Marktes ist im Ursprungsbebauungsplan eine relativ restriktive überbaubare Grundstücksfläche nahezu mittig im Grundstück festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern ist damit nicht möglich. Um bei der Anordnung der Gebäude und der inneren Erschließung der Fläche einen möglichst großen Spielraum zu belassen wird für das Grundstück eine, großzügig dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die konkret geplanten 3 Bauzeilen, aber auch eine alternativ denkbare Anordnung der Bebauung entlang der Kettelerstraße ermöglicht. Um ausreichenden Abstand zu den umgebenden Nutzungen zu wahren und zur Kettelerstraße die Anlage einer Vorgartenzone zu ermöglichen, weicht die überbaubare Grundstücksfläche von der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur B 39, und von der westlichen Grundstücksgrenze zur Kettelerstraße um 3 m zurück. Um eine Bebauung im durch die Speyerer Straße

besonders verlärmten Bereich zu vermeiden, weicht die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber der Speyerer Straße um 7 m zurück. Aufgrund des für das Anwesen Speyerer Straße 35 festgesetzten Grenzanbaus wird zu der östlichen Grundstücksgrenze der bauordnungsrechtliche Abstand von 6 m Eingehalten.

Für das Anwesen Speyerer Straße 35 stellt der Ursprungsbebauungsplan eine zusammenhängende ca. 22 m tiefe und 9 m breite überbaubare Grundstücksfläche dar, die von der Speyerer Straße um 6-8 m und von der östlichen Flurstücksgrenze um 3 m zurückweicht. Um auch hier einen möglichst großen Spielraum für die Anordnung der rückwärtigen Bebauung zu gewährleisten wird die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich ausgeweitet. Da keine städtebauliche Notwendigkeit zum Erzwingen des westlichen Grenzanbaus besteht, erstreckt sich die überbaubare Grundstücksfläche über die gesamte Grundstücksbreite. Gegenüber der Speyerer Straße tritt die überbaubare Grundstücksfläche um 3 m zurück um eine Vorgartenzone zu sichern. Gegenüber der B 39 tritt die überbaubare Grundstücksgrenze um 10 m (gemessen senkrecht zur östlichen Grundstücksgrenze) zurück um die Ausbildung eines rückwärtigen Freibereichs für das rückwärtige Gebäude zu sichern.

7.2.6 Schallschutz

Zur Bestimmung und Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärms wurde durch das Ingenieurbüro Pies in Boppard die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ortsverbindungsstraße Nord-Süd“, Änderung 2 der Ortsgemeinde Dudenhofen“ vom 14.03.2013 erarbeitet. Das Schallgutachtgen kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen (insbesondere der L 527) belastet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag in Teilen des Plangebietes und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten werden. Um dennoch gesunde Wohn und Arbeitsbedingungen im Sinne des BauGB zu ermöglichen, sind Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

Zum Schutz der Erdgeschosszone und des Außenbereichs im südlichen Plangebiet wird hierzu von Schallgutachter entlang der Speyerer Straße die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand empfohlen, die sich zusätzlich entlang der westlichen und östlichen Grenze des ehemaligen Penny-Grundstücks zusätzlich um 10 – 15 m nach Norden fortsetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, Schlaf- und Wohnungsfenster nach Norden zu orientieren oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu schützen. Balkone, Loggien etc. sollen für die 1. Baureihe im Nahbereich der Speyerer Straße auf die der Speyerer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation in einer geschlossenen Ortschaft mit umgebenden, direkt

an die Speyerer Straße angebauten Wohngebäuden erscheint die Ausbildung einer 2 m hohen Schallschutzwand städtebaulich nicht zu vertreten. Dies gilt insbesondere, da die Schutzwirkung einer Schallschutzwand nur der Erdgeschossebene zugutekäme. Für die darüber liegenden Geschosse sind ohnehin zusätzliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz notwendig. Der Schallschutz gegenüber der Speyerer Straße soll daher ausschließlich durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet werden. Um dies sicherzustellen sind nach Aussage des Schallgutachtens im Bereich bis zu 15 m nördlich der südlichen Plangebietsgrenze die Außenbauteile der Gebäude gemäß der Schallschutzklasse III nach DIN 14109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren. Im Bereich nördlich dieser Line sind Außenbauteile gemäß der Schallschutzklasse II zu errichten. Da die Schallschutzklasse II in der Regel von normalem Mauerwerk und handelsüblichen Fenstern bereits erfüllt wird, wird für die Schallschutzklasse II auf eine Festsetzung verzichtet.

Um eine Bebauung im Bereich der höchsten Orientierungswertüberschreitung zu vermeiden, wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber der Speyerer Straße um 7 m zurückgesetzt.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Außenwohnbereich des südlichen Plangebietsteils wird damit hingenommen.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind erforderlich, um ein städtebaulich angemessenes Gesamterscheinungsbild der geplanten Neubebauung im Kontext mit der angrenzend bestehenden Bebauung zu sichern, da die Dachform und Dachneigung in hohem Maß die Wirkung der Kubatur eines Gebäudes bestimmen. Mit der Festsetzung soll somit eine Integration der geplanten baulichen Nutzungen in die bestehende Bebauungsstruktur in der Umgebung gewährleistet werden.

7.3.2 Stellplätze

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

7.3.3 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen

Mit der Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Pkw-

Stellplätze, Zufahrten und Wege in Bereichen, in denen das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann, soll eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

7.4 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Das Gelände des ehemaligen Penny zeigt sich heute als nahezu vollständig versiegelte Fläche. Durch die Umwandlung in ein Wohnbaugebiet Mit einer GRZ von 0,4 (zuzüglich maximal 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) kommt es in diesem Bereich zu einer wesentlichen Entsiegelung. Im gesamten Plangebiet ist dadurch auch bei einem vollständigen Ausnutzen der maximal zulässigen Versiegelung mit einer Entsiegelung von ca. 470 m^2 zu rechnen. Die bestehenden Bäume und Sträucher zur B 39 können auf dem Gelände des ehemaligen Penny zumindest zum Teil erhalten bleiben. Damit bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor sondern führt zu einer wesentlichen Verbesserung zumindest für das Schutzgut Boden. Durch die Anlage der Hausgärten wird zusätzlich neuer Lebensraum für heimische Vögel und die Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes geschaffen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bestand	**Planung**	**Differenz**
versiegelte Flächen			
Fläche des ehemaligen Penny	2.600 m^2	1.920 m^2	- 680 m^2
Speyerer Straße 35	160 m^2	366 m^2	206 m^2
Summe	2.760 m^2	2.286 m^2	- 474 m^2
Unversiegelte Flächen			
Fläche des ehemaligen Penny	600 m^2	1.280 m^2	680 m^2
Speyerer Straße 35	450 m^2	244 m^2	- 206 m^2
Summe	1.050 m^2	1.524 m^2	474 m^2

Festsetzungen zu Bepflanzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Die Regelungen hinsichtlich des zulässigen Maßes an Überbauung reichen aus, um die angestrebten siedlungsökologischen Zielvorgaben zu erreichen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Eine Festsetzung der Versickerung im Bebauungsplan ist jedoch angesichts der hierfür fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Es erfolgt daher lediglich ein Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. zur Nutzung als Brauchwasser. Die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, dient der Minderung des Niederschlagswasserabflusses

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.