

2010

3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Brühl und im Geden' der Ortsgemeinde Dudeldorf



Satzungsexemplar
Juni 2010

3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Im Brühl und Im Geden'

Inhalt:

1	Erfordernis der Planung	2
2	Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	4
3	Textfestsetzungen	5
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
B.	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen	7
C.	Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften	7

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der seit 19.04.1968 rechtswirksame B-Plan Teilgebiet "Im Brühl und im Geden" der Ortsgemeinde Dudeldorf setzt für das Flurstück Flur 5 Nr. 301/29 größtenteils öffentliche Parkfläche und teilweise Fläche "ohne weitere Bedeutung" fest. Dies bedeutet, dass hier keine Bebauung realisiert werden darf.

Gekennzeichnet ist die Fläche durch eine extensive Nutzung. Hier ist eine Bepflanzung entstanden. Besonders zum nördlich angrenzenden Straßenraum hin ist die Fläche durch "Wildwuchs" und ungepflegtes Äußeres gekennzeichnet.

Die Ortsgemeinde möchte nun dieses Grundstück im Rahmen der Innenentwicklung einer Bebauung zuführen. Die Erschließung ist über die Ringstraße gesichert.

Der Ortsgemeinderat hat am 08.09.09 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Teilgebiet „Im Brühl und Im Geden“ beschlossen. Durch die 3. Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Grundstücken Flur 5 Nr. 301/29 und 301/34 geschaffen werden.

Die Nachverdichtung der Flächen ist möglich, da die Ortsgemeinde keine Notwendigkeit für die Umsetzung des im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplatzes sieht. Es ist unproblematisch möglich, zusätzliche Bebauung städtebaulich in das vorhandene Wohngebiet zu integrieren. Derzeit stellt sich der Bereich mehr oder weniger als Baulücke dar.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Quelle Google Earth)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a, Abs. 2, Nr. 2. BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist laut Vorabstimmung mit den VG-Werken problemlos sicherzustellen.

Wesentliche Grundzüge der Planung werden, wie bereits dargestellt, nicht berührt, so dass die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen, zumal die Erschließung bereits vorhanden ist und keine neuen Ausgaben in dieser Hinsicht erfolgen müssen.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Die Größe des zu überplanenden Bereiches beträgt ca. 1.110 m².

Sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine frühzeitige Unterrichtung/Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt deshalb nicht. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

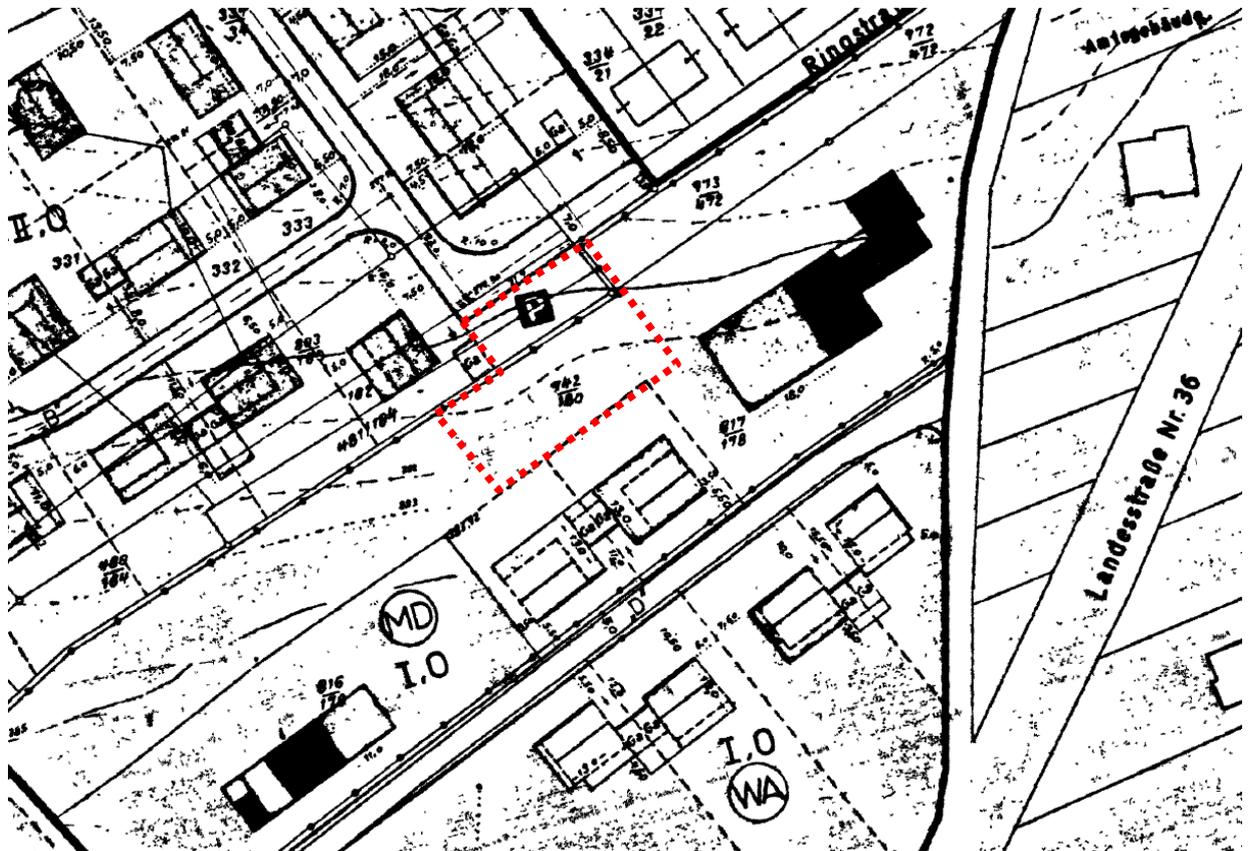
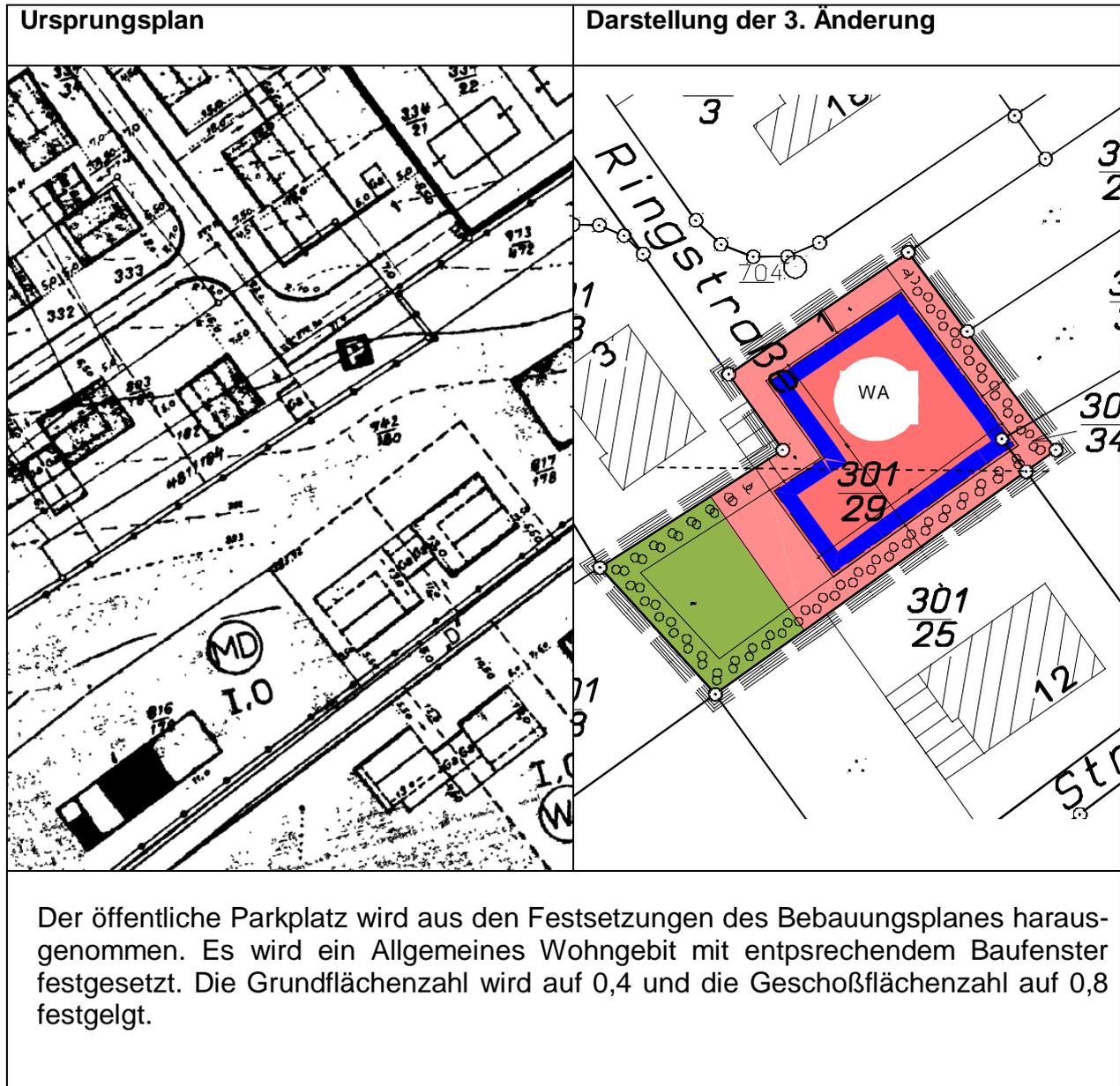


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan 'Im Brühl und im Geden'

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Darstellung der Änderungen des Bebauungsplans ‚Östliche Orterweiterung‘



3 TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- (4) Unzulässig sind:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen,
 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Die 'Firsthöhe' (FH) von **10,00 m** - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (Ringstraße) bis zum Dachfirst - darf nicht überschritten werden.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

- 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1.3 Grünordnungsmaßnahme

Maßnahme 1 (GM 1): Entwicklung von Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 anzulegen.

Als Pflanzarten der Sträucher eignen sich u.a.: Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzdorn (*Prunus spinosa*).

Pflanzenzusammensetzung:

- Sträucher: folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen darf. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
5. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 17 DSchPflG.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
6. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Dudeldorf durch

Diese Begründung/Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Im Brühl und im Geden“ – 3. Änderung der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Dudeldorf, den 15.06.2010

Gez. Reinhard B e c k e r

Reinhard B e c k e r
(Ortsbürgermeister)