

# Ortsgemeinde Dudeldorf

Verbandsgemeinde Bitburger Land

## Bebauungsplan

### „Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

**Stand: 18. Juni 2024**

**Entwurf**

---

#### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
3.6	Planungsalternativen.....	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROP neu) .....	9
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
5.1	Vorgaben .....	11
5.2	Zustand / Bestand.....	12
5.3	Maßnahmen.....	13
5.4	Auswirkungen .....	14
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB i.V.m. BauNVO) .....	16
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) .....	20
<b>7</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung</b> .....	<b>23</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortsgemeinde Dudeldorf beabsichtigt ein privater Grundstückseigentümer die Erschließung eines rund 2.500 m<sup>2</sup> großen Gebiets am südlichen Ortsein- / ausgang. Der Bereich liegt zwischen der Philippsheimer Straße (Landesstraße L 38) und der Gondorfer Straße (Gemeindestraße).

Das Gebiet stellt sich derzeit als extensiv genutzte Wiese dar.

Ziel ist es, hier eine entsprechende Verdichtung der Bebauung zu realisieren und die baurechtlichen Gegebenheiten zur Ansiedlung von Wohnbaufläche zu schaffen.

Dem Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde. Lediglich westlich überplant die vorliegende Bebauungsplanänderung den Bebauungsplan „Im Brühl und Im Geden“, mit Rechtskraft von 1968, um ca. 800 m<sup>2</sup>.

Um hier ein Bauvorhaben zu realisieren, das sich in die Umgebungsstruktur einfügt und eine Nachverdichtung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten, soll der Ursprungsbebauungsplan einer Änderung unterzogen werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung des Gebiets und der Wiedernutzbarmachung von derzeit brachliegender Fläche. Des Weiteren liegt die Größe der Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>. Da die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) somit erfüllt sind, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf daher beschlossen, die vorliegende 5. Bebauungsplanänderung und Erweiterung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufzustellen.

## 2 Verfahren

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplans findet das seit 01.01.2017 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Grundsätze zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung einer Flächenneuanspruchnahme anzuwenden sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Schließung einer Baulücke begünstigt, sodass dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung vornehmlich Gebrauch gemacht wird.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Wird hiervon die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet wird die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit einschlägig.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet weder UVP-pflichtiges Vorhaben, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vor. Auch Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 2.2 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung gefasst

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am \_\_.\_\_.\_\_. durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_. gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_.\_\_.\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_. mit Frist bis \_\_.\_\_.\_\_ stattgefunden.

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. den Bebauungsplan „Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Dudeldorf ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört seit 2014 der Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Die Ortsgemeinde zählte zum Stichtag 31.12.2022 1.338 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>1</sup>.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Grünfläche und angrenzende Wohnbebauung
- im Osten durch die Landesstraße L 38
- im Süden durch die Landesstraße L 38 („Philippsheimer Straße“) sowie angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch die Gemeindestraße „Gondorfer Straße“

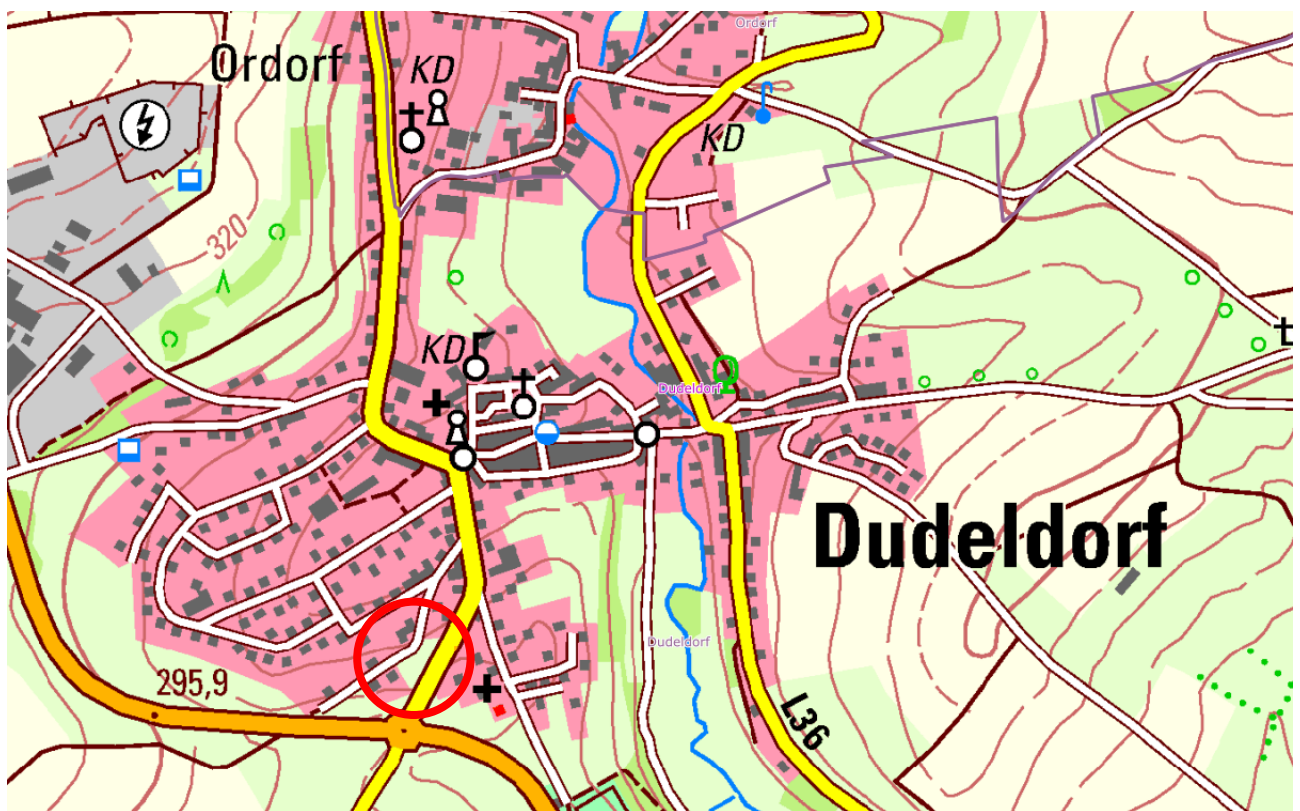


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets  
(Quelle: Daten © GeoBasis-DE / LVermRP |  
Zugriff: Mai 2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Plangebiets besitzt eine Größe von rund 2.500 m<sup>2</sup> und umfasst in der Gemarkung Dudeldorf folgende Flurstücke:

Flur 5 Flurstücke: 44/1, 310/5, 334/45

Flur 7 Flurstück: 21/1

<sup>1</sup> vgl. vgl. statistik.rlp.de – zuletzt abgerufen: 13.10.2023





Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild, nicht parzellenscharf  
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP  
Zugriff: Mai 2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500. Das Plangebiet weist eine geringe topographische Bewegung von ca. 280 bis 285 m über NHN auf.

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Die Umgebung ist wohnbaulich geprägt.

Geplant ist, ein Einfamilienhaus zu errichten, welches wohnlichen Zwecken dient. Somit fügt sich das Bauvorhaben optimal in die vorliegende Umgebungsstruktur ein.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie der Anschluss des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gemeindestraße „Gondorfer Straße“, die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Die „Gondorfer Straße“ mündet im Norden in die Landesstraße L 38 („Philippsheimer Straße“) und im Süden in die Bundesstraße B 50. Durch den Anschluss an die B 50 ist die Ortslage überregional erschlossen, da man über die B 50

- westlich in Richtung Bitburg gelangt, von wo aus man einen Anschluss an die Autobahn A 60 Bitburg hat oder über den Anschluss B 51 ins nächstgelegene Oberzentrum Trier gelangt und
- östlich erreicht man die Autobahnanschlussstelle A 630 Landscheid.

Östlich tangiert die Landesstraße L 38 das Plangebiet. Ein direkter Anschluss an die L 38 ist ausdrücklich nicht geplant.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz (Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) können über die vorhandenen Systeme der „Gondorfer Straße“ erfolgen.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

### 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Der Eigentümer ist gleichzeitig Bauherr / Vorhabenträger.

### 3.6 Planungsalternativen

Vorliegend handelt es sich um die wohnbauliche Entwicklung einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche im Privateigentum. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Aufgrund dessen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Ertüchtigung des Gebiets und zur Realisierung des Bauvorhabens alternativlos.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

Die Landesplanung weist im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) nur Mittel- und Oberzentren aus. Grundzentren werden auf Ebene der Regionalen Raumordnungspläne konkretisiert.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

Die Ortsgemeinde Dudeldorf liegt gemäß LEP IV im Entwicklungsbereich Eifel. Das Plangebiet grenzt an eine durch das Landesentwicklungsprogramm IV ausgewiesene Fläche „landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft“ an, wird selbst aber nicht durch bedeutsame Flächen überlagert. Laut Raumstrukturtyp handelt es sich um einen „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ mit „maximal 3 Zentren in <= 30 PKW-Minuten“. Grundsatz 25 des LEP IV besagt, dass im Zuge der ländlichen Entwicklung die Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln sind. Dies kann z.B. über die Schaffung von wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung oder die Erhaltung sowie Erneuerung ortsbildprägender wie regionaltypischer Bausubstanzen erfolgen.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.



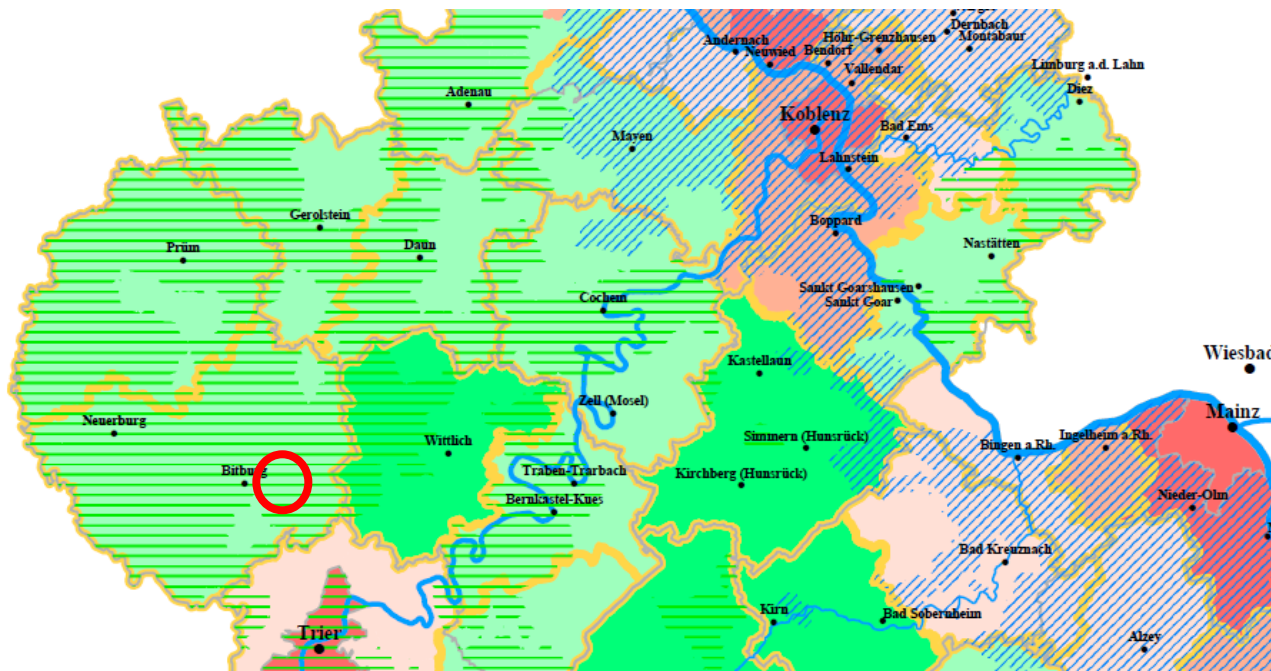


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV mit Lage des Plangebiets

(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 1 | Zugriff: Mai 2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen.

„Besondere Funktion Wohnen“ wird Gemeinden zugewiesen, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbaufläche ausweisen sollen. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze soll mit dem öffentlichen und motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden.

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>2</sup>

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier 1985 – mit Teilfortschreibung 1995 – bestätigt, dass es sich im Plangebiet um einen strukturschwachen Raum handelt. Vorrangiges Ziel ist es, die Lebensqualität zu verbessern. Dies kann beispielsweise durch quantitative und qualitative Verbesserung der Arbeitsplatzsituation und durch infrastrukturelle Fortschritte geschehen. Außerdem soll eine bauliche Entwicklung durch Wohnungsbau sowie durch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zu einer verbesserten Siedlungsstruktur beitragen.

Aufgrund vorhandener Kriterien weist der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier der Ortsgemeinde Dudeldorf den besonderen Entwicklungsschwerpunkt *Wohnen (W)* zu.

#### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROP neu)<sup>3</sup>

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, werden der Ortsgemeinde Dudeldorf folgende Funktionen zugewiesen:

Wohnen (W):

Die Funktionen Wohnen dient der Sicherung und Entwicklung einer langfristig tragfähigen Siedlungs- und Raumstruktur. Über ein gestuftes Angebot von Wohnbauland soll der Abwanderung entgegengewirkt werden (G 37).

Freizeit und Erholung (F/E):

Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit und Erholung haben aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität eine überörtliche Bedeutung für den Fremdenverkehr (G 44).

Durch die Zuordnung der W-Funktion steht der Bauungsplan „Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

*Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet wird.*

#### 4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bauungspläne gemäß des Entwicklungsgebot von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Bitburger-Land stellt in der Ortsgemeinde Dudeldorf das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) sowie „Wohnbaufläche“ (W) dar. Somit entspricht die vorliegende Planung den Darstellungen des gültigen FNPs.

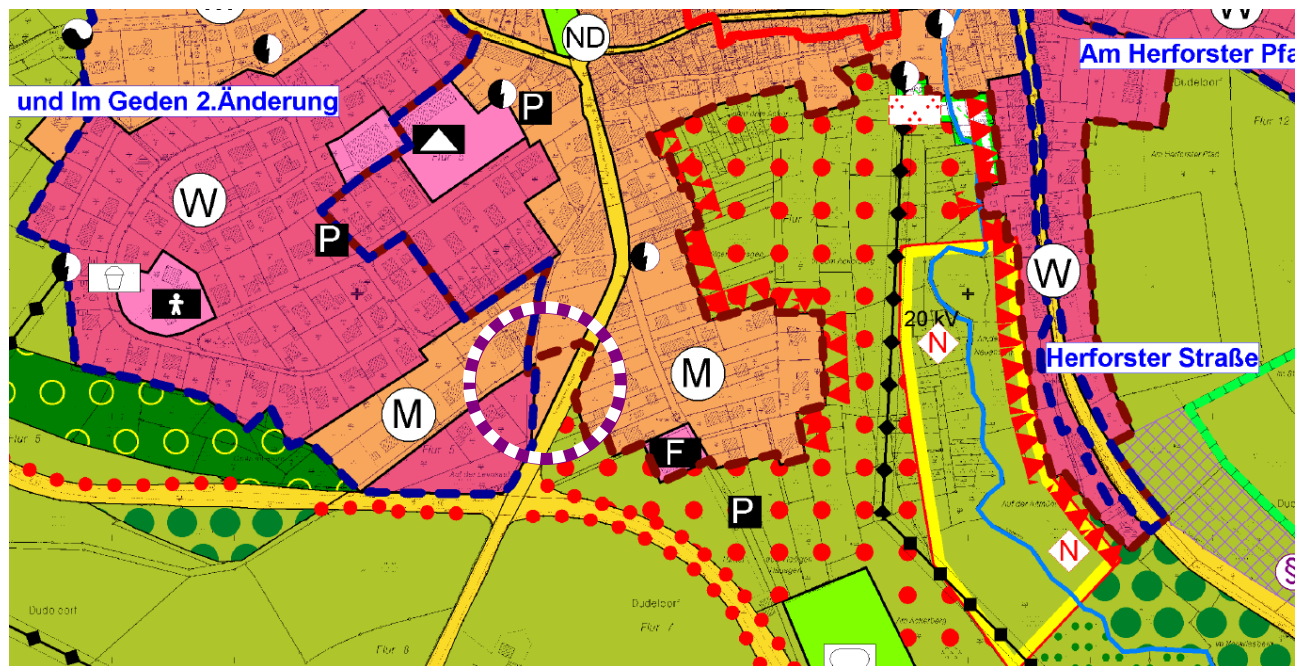


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land für die Ortsgemeinde Dudeldorf (Fassung 1. Teilfortschreibung 2006) mit Hervorhebung des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) (Quelle: VG Bitburger Land | ohne Maßstab)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht erforderlich ist, so ist es dennoch notwendig, sich mit den wesentlichen Umweltbelangen auseinander zu setzen.

### 5.1 Vorgaben

#### NATURA 2000

Etwaige Belange des europaweiten Netzes „NATURA 2000“ sind nicht zu berücksichtigen (LANIS 2024); das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wälder bei Kyllburg“ liegt ca. 4 km nördlich vom Vorhaben entfernt. Vogelschutzgebiete befinden sich erst um Orsfeld.

#### Landschaftsplanung VG Bitburg-Land (WREDE 1995)

Laut Entwicklungskonzeption ist das Vorhabengebiet (schon länger) Bestandteil des Siedlungs- / Innenbereichs von Dudeldorf; landespflegerische Zielvorstellungen wurden daher nicht vorgegeben. Extensiv genutzte (magere) Grünlandflächen (vgl. unten) wurden allerdings schon früher im mittelbaren östlichen Umfeld (am Sportplatz) erfasst.

#### Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes sind örtlich insgesamt nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, Abfrage: 30. April 2024):

Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Geschützte Landschaftsteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, RAMSAR-Gebiete, Geschützte Landschaften.

Auch Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG), inkl. etwaig erweitertem Biotopschutz nach § 15 LNatSchG, ist vom Vorhaben förmlich nicht berührt. Es sind zwar faktisch hochwertige Magergrünlandflächen (vgl. Kap. 5.2) vorhanden, welche jedoch nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Gemäß den Vorschriften sind nämlich die vorliegenden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht vom Biotopschutz erfasst, insbesondere da in § 30 Abs. 8 BNatSchG auf entsprechende landesrechtliche Regelungen verwiesen wird. Nach § 15 LNatSchG sind demnach örtlich vorhandene „Magere Flachland-Mähwiesen“ nur im Außenbereich vom Biotopschutz erfasst. Auch laut aktueller diesbezüglicher Kartieranleitung des Landes RLP (LökPlan, 05. März 2024, dort unter 6.1 – erster Satz) sind ausschließlich entsprechende Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als geschützt zu kartieren. Die städtebauliche Innenbereichslage des Vorhabengebiets ist örtlich eindeutig und bereits auf vorbereitender Planungsebene (vgl. Landschaftsplanung / FNP) festgestellt.

Etwaige Gewässerschutzbelange (z.B. nach § 21 Abs. 5 BNatSchG) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auch landesweit erfasste Schutzflächen des Biotopkatasters (LANIS, Abfrage: 02. Mai 2024) betreffen nicht das bauleitplanerische Vorhaben; nächstgelegene Flächen liegen erst ca. 400 m östlich entfernt im Tal des „Langebachs“.

Die vorhandenen naturschutzfachlich hochwertigen Magergrünländer (vgl. oben sowie Kap. 5.2) stellen landes- und bundesweit bestandsgefährdete – aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegende – „Rote Liste – Biotoptypen“ (BUSHART 1989 / BFN 2017) dar. Hierzu gehört naturschutzfachlich auch die mittelalte Lindenallee entlang der „Philippsheimer Straße“.

Wasserrechtliche Schutzgebiete – Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete – sind wiederum gänzlich auch im Umfeld nicht betroffen (WASSERPORTAL, Abfrage: 02. Mai 2024), ebenso keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) bzw. hochwassergefährdete Gebiete.



Kultur- / Bodendenkmale (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (<https://kulturdb.de/>; Abfrage: 02. Mai 2024) bzw. archäologisch bedeutsame Funde sind im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

Bereits bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen (erfasst durch LANIS, Abfrage: 02. Mai 2024) werden nicht beansprucht; die örtliche Magerwiese ist ausschließlich extensiv nutzungsbedingt entstanden.

### Sonstiges

Die geplanten Vorhabenflächen entsprechen den Darstellungen / Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde, das Plangebiet ist als Baufläche (Wohnen und Gemischt) dargestellt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist der westliche Teil des Plangebietes schon länger Bestandteil eines möglichen (bis dato nicht umgesetzten) Baulands. Der östliche Teil wird nun durch die vorliegende Planung mit in den Bebauungsplan einbezogen und erweitert; städtebaulich besteht hier jedoch schon lange ein baulich möglicher Innenbereich (vgl. oben).

Laut Planung vernetzter Biotopsysteme (Infosystem, Abfrage: 02. Mai 2024) werden zum Vorhabengebiet keine Zielkategorien (außer einer grundsätzlichen biototypenverträglichen Nutzung) für den Biotopverbund getroffen. Regionale Vorgaben zu Magergrünlandflächen werden erst in ca. 500 m Entfernung ausgewiesen (z.B. am nördlich gelegenen ‚Kollenberg‘).

## 5.2 Zustand / Bestand

### Natur und Landschaft (inkl. Biotopverbund)

Am 26. April 2024 erfolgte im wie folgt dargestellten Vorhabengebiet (--- rot umgrenzt) eine örtliche Kartierung / Überprüfung der aktuell vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen:



Abbildung 5: Luftbild mit Umgrenzung des Kartiergebiets (= Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans)

(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP  
Zugriff: April 2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Unmittelbar entlang der östlichen „Philippsheimer Straße“ wurde demnach eine inzwischen mittelalte Sommer-Lindenallee hoher naturschutzfachlicher Schutzbedürftigkeit gepflanzt; ein Lindenbaum ist allerdings inzwischen abgängig und sollte ersetzt werden.

Randlich des Vorhabengebiets bestehen weitere kleinflächige heimische Gehölzstrukturen aus z.B. Brombeeren und Hainbuchen.

Das Vorhabengebiet selber wird aktuell schon länger als Wiese extensiv genutzt und hat sich zu einer mageren Grünlandausprägung entwickelt. Diesbezüglich kennzeichnende Pflanzenarten wie z.B. der Kleine Wiesenknopf, Knöllchen-Steinbrech, Wiesen-Labkraut, Feld-Hainsimse, Wiesen-Schaumkraut (an frischen Stellen) sind teils häufig in den örtlichen Wiesenflächen anzutreffen. Düngeanzeigende Arten wie z.B. der Löwenzahn oder Wiesen-Sauer-Ampfer treten hingegen zurück bzw. kommen kaum vor. Es handelt sich naturschutzfachlich / faktisch um eine hochwertige Magerwiesenausprägung, welche im Außenbereich dem Biotopschutz unterläge (vgl. hierzu Kap. 5.1).

Es besteht eine hohe potenzielle Bedeutung des Vorhabengebiets für den lokalen Biotopverbund (Vernetzung, Trittsteine), allerdings wohl ohne planungsrelevante überörtliche Funktionen (vgl. Kap. 5.1).

### Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der am 26. April 2024 durchgeführten Bestandsaufnahme wurden keine Baumhöhlen, Horste oder Nester in den erfassten Lindenalleeebäumen oder sonstigen Gehölzstrukturen festgestellt. Daher sind aktuell keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erwarten.

## 5.3 Maßnahmen

### Naturschutz / Grünordnung

Im Rahmen des späteren Vorhabens sollen die vorhandenen Lindenalleeebäume (= naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) erhalten bzw. in die geplante Bebauung integriert werden.

Hingegen wird die vorhandene Magerwiese im Rahmen des Vorhabens nicht zu sichern sein; ein Ausgleich für die damit faktisch verbundenen hochgradigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch aus planungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich (vgl. Kap. 5:4).

### Mensch / Sonstige

Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (z.B. Lärm) sind nicht erforderlich. Weder gehen vom Vorhaben entsprechende Wirkungen aus, noch wirken solche aus dem gleichartigen Wohngebietsumfeld ein.

Aufgrund der nördlich vollerschlossenen „Gondorfer Straße“ ist der „sachgerechte Umgang mit Abwässern“ (Schmutz- und Niederschlagswasser) bereits gewährleistet. Die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgt im Übrigen weitestgehend auf dem späteren privaten Baugrundstück.

Ebenso sind zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ keine zusätzlichen vorhabenbezogenen Maßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße häusliche Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der bestehenden Vereinbarungen durch den Landkreis über zuständige Entsorgungsunternehmen.

Im Vorhabengebiet besteht eine mögliche Starkregengefährdung durch Sturzfluten (vgl. Abb. 6 / Infosystem - WASSERPORTAL, Abfrage: 02. Mai 2024). Daher sind zum späteren Vorhaben besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen zu ergreifen. Es sollen Flächen, die auf dem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, angelegt werden.



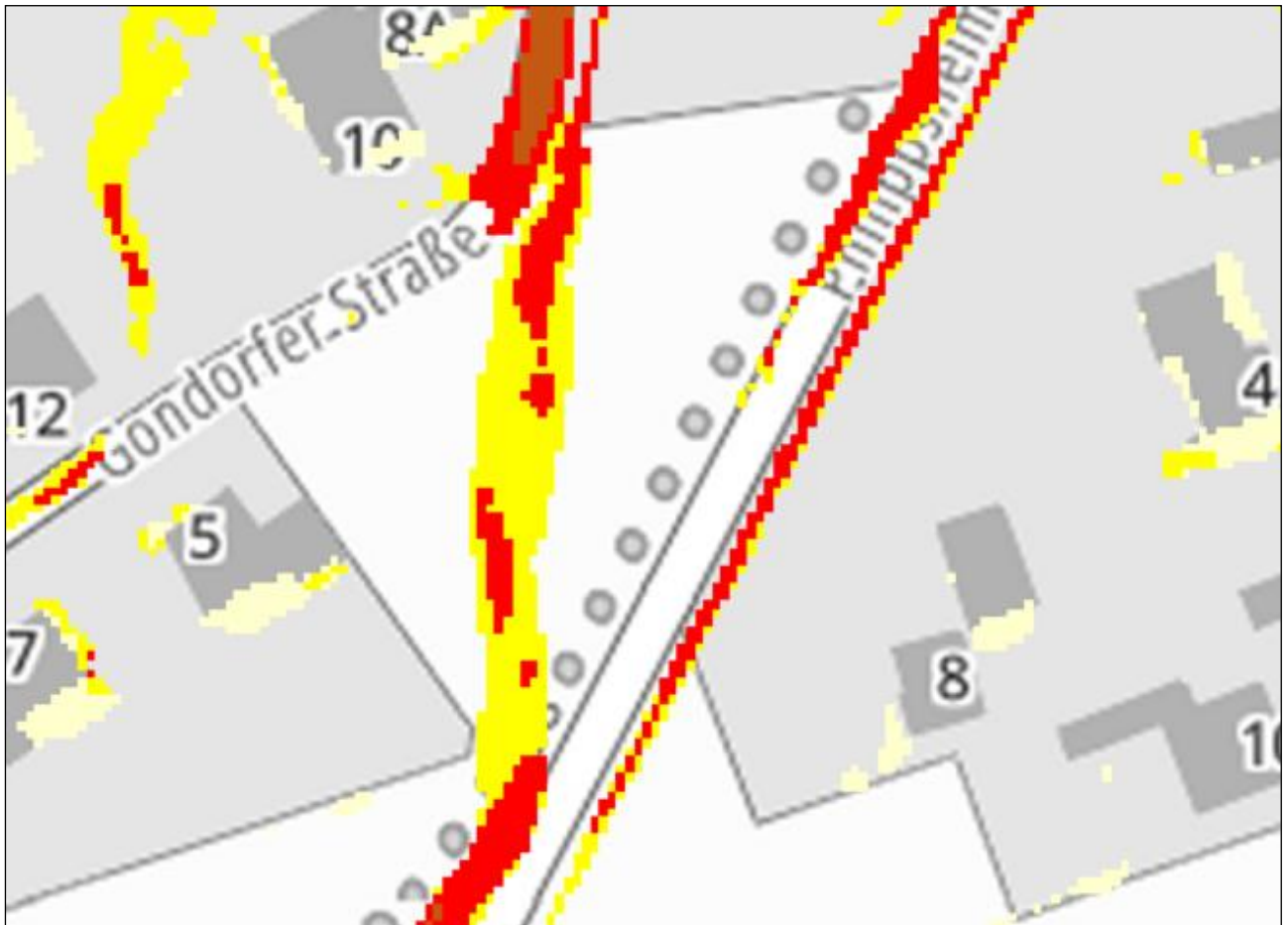


Abbildung 6: Starkregengefährdungskarte  
(Quelle: WASSERPORTAL – STURZFLUTKARTE, 2024)

## 5.4 Auswirkungen

### Natur und Landschaft (inkl. Biotopverbund)

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aufgrund der vorliegenden Ermittlungen hoch. Im Rahmen des späteren Vorhabens sollen jedoch Vermeidungsmaßnahmen nach Kap. 5.3 durch Erhalt vorhandener Alleenbäume ergriffen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist allerdings zum Vorhabengebiet nicht anzuwenden (Einbeziehung von Flächen in einen Bebauungsplan des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB). Der Gesetzgeber stuft zu erwartende (hier faktisch hohe) Eingriffe in Natur und Landschaft demnach grundsätzlich als zulässig und damit planungsrechtlich unerheblich ein.

Aufgrund der zulässigen Eingriffe in (artenreiche) Magerwiesen sind auch „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter“ zu konstatieren.

### Mensch / Sonstige

Planungsrelevante Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind, wie bereits in Kap. 5.3 dargelegt, nicht zu erwarten.

Auch vorhabenbedingte Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sind nahezu vernachlässigbar.

Allerdings besteht eine mögliche Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, da eine Starkregengefährdung durch etwaige Sturzfluten vorliegt (vgl. Kap. 5.3).

Ausgeschlossen sind Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären. Dies ist eine wichtige Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. In der gesamten Ortsgemeinde Dudeldorf bestehen aktuell keine Störfallbetriebe (Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MKUEM 2022)).

Auch die sonstigen umweltrelevanten Vorgaben zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- zulässige Grundfläche / Versiegelung deutlich < 20.000 m<sup>2</sup>
- keine vorhabenbedingte Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (u.a. ist die erschließende „Gondorfer Straße“ im Bestand vorhanden)

Zusammengefasst sind also keine erheblichen „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ durch das geplante Vorhaben zu erwarten; die mögliche Starkregengefährdung soll maßnahmenbezogen im Rahmen des Vorhabens beachtet werden.

Schließlich sind ebenso umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter (z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden / Flächen) vorliegend ausgeschlossen. Die Flächen unterliegen schon länger keiner intensiven (sondern extensiven) landwirtschaftlichen Nutzung.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Umgebungsstruktur sowie der vorgesehenen Nutzung.

Die Wohnbaufläche ist die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird eine „Feinsteuerung“ der Zulässigkeiten im Gebiet vorgenommen. Hierdurch soll aufgrund der geringen Größe des Plangebiets eine Fehlentwicklung verhindert werden.

Somit werden weitere Nutzungen, die in der Regel in einem WA-Gebiet generell zulässig oder ausnahmsweise zugelassen werden können, vorliegend ausgeschlossen.

Durch die „Feinsteuerung“ ist der Gebietscharakter eindeutig definiert und gewahrt.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können in der Regel zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

#### Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden für den gesamten Geltungsbereich maximal II (zwei) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

In Rheinland- Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO<sup>4</sup>:

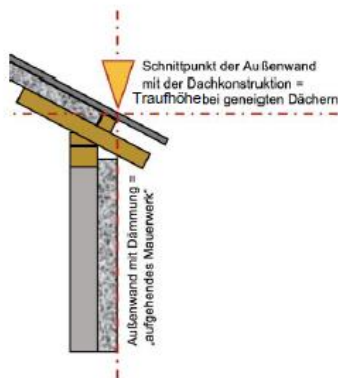
- Geschosse über Geländeoberfläche, die im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen,
- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben,
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

### Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der nächstgelegenen zu erschließenden Verkehrsfläche.



Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (s.o.).

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Die **Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s. o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Es gelten folgende Höchstwerte

- maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>): 7,50 m
- maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>): 11,50 m

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden.

<sup>4</sup> vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die Festsetzungen begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude sinnvoll und erlauben eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde entspricht.

### 6.1.3 Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt.

Diese darf maximal 0,75 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse, liegen.

Mit der Festsetzung einer solchen Höchstgrenze soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt und verhindert werden, dass unmaßstäblich hohe Gebäudesockel entstehen, die untypisch für die Bebauung in der Umgebung sind.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht.

Das Baufenster hält im vorliegenden Fall einen Abstand von 5,00 m zu der Gemeindestraße „Gondorfer Straße“ ein. Durch den Abstand wird sichergestellt, dass nicht überdachte Stellplätze auch auf den Grundstücken errichtet werden können und die Straßen nicht zugeparkt werden, wodurch Ver-/ Entsorgungs- oder Rettungsfahrzeuge potenziell behindert werden können.

Der Abstand des Baufensters zur Landesstraße L 38 („Philippsheimer Straße“) beträgt vorliegend in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM Cochem) 12,00 m.

Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechend Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Wasser sicherzustellen.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

### 6.1.5 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würde dem Planungswillen der Ortsgemeinde widersprechen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich wird des Weiteren festgesetzt, dass zwingend Einzel- und Doppelhäuser zu errichten sind. Damit wird dem Planungskonzept Rechnung getragen.



### 6.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Gründen des Nachbarnschutzes und zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (z.B. entlang der Straße) auch tatsächlich realisiert werden können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

### 6.1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf die Landstraße L 38 („Philippshheimer Straße“) aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich unzulässig.

### 6.1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken im Plangebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Für die Regenwasserrückhaltung kommen offene Erdmulden, Retentionszisternen, Sickerschächte und ähnliche Systeme in Frage.

### 6.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sollen Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen und deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 hergestellt werden, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu können z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge verwendet werden.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unerwünscht, um die Bodenfunktionen zu verbessern. Daher dient die o.g. Festsetzung dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Hiermit sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

### 6.1.10 Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen. Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen dazu bei, die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten. Hierbei können bereits vorhandene und auch im Zuge der Baumaßnahme erhalten bleibenden Bäume, die einen Durchmesser von mindestens 20 cm aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,00 m, angerechnet werden.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

### 6.2.1 Dachform und -neigung

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher bei Hauptgebäuden geneigten Dächern von 20° bis 45° Neigung zulässig. Eine geringere Neigung kann dann genehmigt werden, wenn das Dach mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht begrünt wird.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude, einschließlich Eingangsüberdachungen, Verbindungsbauteile u.Ä. gelten keine Vorgaben zur Dachform oder -neigung. Bei der Errichtung von Flachdächern oder Dächern mit einer Neigung von unter 20° ist das Dach auch hier mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu begrünen.

Damit können positive Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) der Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

### 6.2.2 Dacheindeckung

Die Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem ortstypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

### 6.2.3 Dachaufbauten

Ebenfalls zu einer ruhigen Dachlandschaft tragen die Vorgaben der Dachaufbauten bei.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

### 6.2.4 Fassaden und Wandgestaltung

Für ein ortstypisches Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- und / oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Verkleidungen in einem Umfang von bis zu 20 % je Fassadenseite mit Holz- und Metallpaneelen und Schiefer sind zulässig.

Die Gestaltungsfestsetzungen der Fassaden und Wände sorgen für ein regionaltypisches Erscheinungsbild des Plangebietes. Grelle, leuchtende und glänzende / glasierte Materialien, Beschichtungen und Farbgebungen entsprechen hingegen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde, da insbesondere glänzende und spiegelnde Wandgestaltungen bzw. Farben durch Reflexionen eine unerwünschte Fernwirkung entfalten und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und den Landschaftsraum auswirken können.

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattung sind ebenfalls nicht zulässig, da diese keiner regionaltypischen Bauweise entsprechen und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich der Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich in das Ort- und Landschaftsbild einfügen.

### 6.2.5 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von dem Gebiet dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

### 6.2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktion, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes, der Vermeidung von visuellen Störwirkungen im Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes sowie mit dem Ziel einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Mülltonnen / Mülltonnenplätze und Abfallplätze mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben sind.

### 6.2.7 Einfriedung, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig, um sicherzustellen, dass die Grundstücke zur Straße hin nicht „eingemauert“ werden, was das Straßenbild empfindlich stören würde, da in der Umgebung eine offene Gestaltung vorherrscht. Andererseits soll es aber möglich sein, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden, da die Erfahrungen aus anderen Baugebieten gezeigt haben, dass ohne eine solche Regelung unangemessen hohe Stützmauern entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild oft empfindlich stören.

## 7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise und sonstige zu beachten Vorschriften und Richtlinien aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen. Für sie können jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

## 8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt sind, werden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

## 9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung dient der baurechtlichen Sicherung zur Herstellung eines Wohngebäudes zwischen der „Gondorfer Straße“ und „Philippsheimer Straße“ in der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Mit der weiteren Detailplanung und der Baureifmachung soll umgehend nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

## 10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Dem Vorhabenträger entstehen Plan- und Erschließungskosten für die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Sonstige Kosten sind derzeit nicht erkennbar.

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	2.531	100
Art der baulichen Nutzung	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	2.531	100



Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes  
**„Im Brühl und Im Geden“, 5. Änderung + Erweiterung**  
der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Dudeldorf, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

---

Stefan Lonien  
(Ortsbürgermeister)