



Gemeinde Herxheim Ortsteil Hayna

Bebauungsplan "Hauptstraße" 2. Änderung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung vom 02.06.2020

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HEX19046

Gemeinde Herxheim, Ortsteil Hayna

Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel der Änderung.....	3
2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
3	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	3
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
4.1	Abweichende Bauweise.....	3
5	Örtliche Bauvorschriften.....	4
5.1	Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Nebengiebel und Dacheinschnitte.....	4
5.2	Traufausbildung und Ortgang.....	4
6	Hinweise.....	5
7	Bebauungsplanverfahren.....	5

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Die nachfolgende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ ist als Ergänzung zur ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes zu sehen.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Die 2. Änderung betrifft den Änderungsbereich 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“. Die Änderung wird erforderlich, da für dieses Grundstück explizit eine abweichende Bauweise festgesetzt werden soll, um aus Gründen des Umgebungsschutzes das geplante Gebäude soweit wie möglich an die Kreuzstraße heranzurücken, da die Bestandsgebäude im Umfeld überwiegend an der Straße errichtet wurden.

Die Ortsgemeinde Herxheim – Ortsteil Hayna hat daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße“, seiner Zeit als generelle Planungsrichtlinie aufgestellt, weist ausdrücklich darauf hin, dass der Plan für Teilbereiche geändert werden kann, wenn hierfür die städtebauliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Auf diese Weise kann der Plan nach individuellen Wünschen stärker angepasst werden und zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen.

Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, dass eine städtebaulich sinnvolle Innenbereichsentwicklung erfolgt und unterstützt das zukunftsweisende Projekt mit barrierefreien Wohnungen, da es in diesem Bereich städtebaulich vertretbar ist.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereiches.

3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Ergänzung der Textfestsetzungen bezüglich der Bauweise werden keine relevanten umweltbezogenen Belange berührt. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden durch die Aufnahme der Textfestsetzung „Abweichende Bauweise“ ergänzt. Ansonsten werden sie unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

4.1 Abweichende Bauweise

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Grundstück Nr. 116/1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass in einem Abstand von 0,50 m an die südliche Grundstücksgrenze (Kreuzstraße) angebaut werden muss. Gebäuderücksprünge sind bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ und erfordert daher besondere bauplanungsrechtliche Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten mit einem denkmalgeschützten Gebäude (Kreuzstraße 4) im Umfeld des Plangebietes.

Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung dieser besonderen Lage soll das Gebäude so weit als möglich an der Straßenkante errichtet werden. Durch die Festsetzung, dass das Gebäude in einem Abstand von 0,50 m zur Kreuzstraße errichtet werden muss, wird der Bestandsbebauung Rechnung getragen, da diese ebenfalls überwiegend an der Straßenkante errichtet wurde. Natürlich kann eine der Umgebung angepasste Haus-Hof-Bebauung aufgrund der künftigen Nutzung mit zeitgemäßen Grundrissen (Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Wohnungen) nicht umgesetzt werden. Es wurde jedoch versucht, eine Kompromisslösung zu finden, die auch städtebaulich vertretbar ist.

5 Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt. Vielmehr haben die Gestaltung der Einzelbaukörper und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Die in der 2. Änderung getroffenen zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Zwerchhäuser und der Trauf- und Ortgangausbildung stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer gestalterischen Integration des Änderungsbereichs in das bauliche Umfeld dar.

5.1 Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Nebengiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben sind als Flach-, Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig. Zwerchhäuser, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Dachliegefenster in der Größe von 1,5 m² zulässig.

Begründung

Neben der Errichtung von Nebengiebeln und Dacheinschnitte sollen auch Zwerchhäuser zugelassen werden. Aus gestalterischen Gründen darf die Gesamtbreite der Zwerchhäuser ebenfalls nur max. 5,00 m betragen.

5.2 Traufausbildung und Ortgang

Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis 0,50 m zulässig.

Begründung

Aufgrund der Trauf- und Ortgangausbildung der umgebenden Bestandsbebauung, werden die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Dachüberstände an Traufe und Ortgang (max. 1,00 m) für die vorliegende 2. Änderung neu festgesetzt. Zukünftig sollen nur noch Dachüberstände von max. 0,50 m an Traufe und Ortgang zulässig sein. Durch Reduzierung der Dachüberstände erfolgt eine bessere Anpassung an die Bestandsbebauung.

6 Hinweise

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden zwei neue Hinweise (3.1 Telekommunikationsleitungen - Inexio und 3.2 Versorgungsanlagen) aufgenommen.

7 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- Die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- Die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- Die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Da diese Vorgaben eingehalten werden, kann der Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.