

**ORTSGEMEINDE HERXHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
„HAUPTSTRASSE – NEUFASSUNG“**

**IM ORTSBEZIRK HAYNA**

**BEGRÜNDUNG**

**SEPTEMBER 2024**

## INHALT

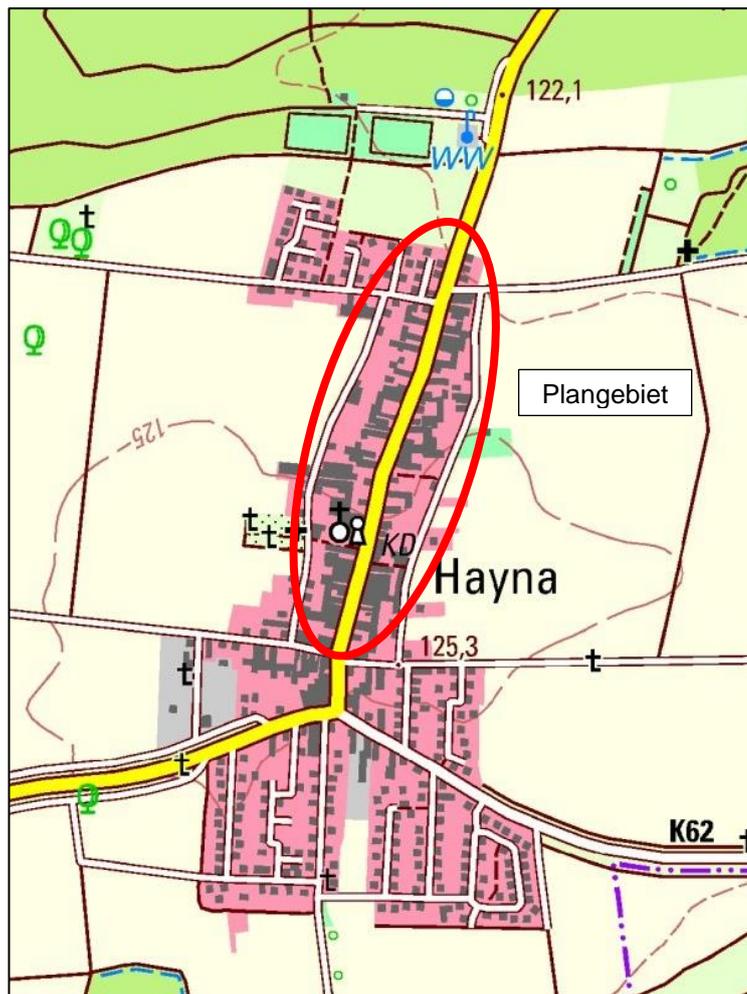
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 7</b>	
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
3.1 Einheitlicher Regionalplan .....	9
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Dorfentwicklungskonzept.....	12
<b>4. Bestehendes Baurecht .....</b>	<b>14</b>
4.1 Bebauungsplan Hauptstraße .....	14
4.2 Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ .....	16
4.3 Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“ .....	17
4.4 Bebauungsplan „Hauptstraße 3. Änderung“ .....	18
4.5 Unbeplante Flächen.....	18
<b>5. Bestandssituation im Plangebiet .....</b>	<b>21</b>
5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung .....	21
5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	21
5.2.1 Naturschutz- und Wasserrecht.....	21
5.2.2 Denkmalschutz .....	21
5.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	25
5.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	25
5.3.2 Technische Infrastruktur.....	26
5.4 Entwässerung.....	26
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	27
5.6 Immissionsschutz .....	27
5.7 Bodenschutz.....	28
5.8 Radon .....	28
5.9 Artenschutz.....	28
<b>6. Planung .....</b>	<b>30</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	31
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	31
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	34
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	36
6.1.4 Bauweise .....	37
6.1.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich.....	40
6.1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	41
6.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen / Mindestgröße von Baugrundstücken .....	42

6.1.8	Private Grünfläche .....	43
6.1.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	43
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	43
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	44
6.2.2	Dachgestaltung .....	44
6.2.3	Fassaden .....	45
6.2.4	Fenster und Schaufenster.....	45
6.2.5	Werbeanlagen.....	46
6.2.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	46
6.2.7	Einfriedungen und Tore.....	47
6.2.8	Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze .....	47
6.2.9	Traufausbildung, Ortgang, Auskragungen und Gebäudedämmung .....	48
6.3	Grünordnung.....	48
6.3.1	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bereich der dörflichen Wohngebiete .....	48
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	50
6.5	Ver- und Entsorgung.....	50
6.5.1	Versorgung / Ableitung des Schmutzwassers .....	50
6.5.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	51
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>51</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna beiderseits der Hauptstraße von der Friedhofstraße im Westen bis zum Kapellenweg im Osten sowie von der Kreuzstraße im Süden bis zum nördlichen Ortsrand. Im Süden des Plangebiets sind einzelne bereits bebaute oder gemäß § 34 BauGB bebaubare Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs mit ins Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 13,5 ha.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche, östliche und nördliche Grenze der Straße Im Geiersching (Flurstück 1554/4, 2/5 und 1567/5), durch die östliche Grenze des Flurstücks 1567/6 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2093/6, 1564, 245, 246, 247 und 248/2.
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 249, durch eine Linie über die Straße Heulachgraben (Flurstück 301/1) von der süd-westlichen Ecke des Kapellenwegs (Flurstück 513/8), durch die

westliche Grenze des Kapellenwegs (Flurstück 513/8), durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 156/2 über den Kapellenweg bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 363, durch die südliche Grenze des Flurstücks 363, durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 373/6 sowie die Verlängerung dieser Grundstücksgrenze nach Norden bis zum Auftreffen auf die südliche Grenze des Flurstücks 363 und die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Süden bis zum Auftreffen auf die nördliche Grenze der Feldstraße (Flurstück 375/2).

- im Süden: durch die nördliche Grenze der Feldstraße, durch die östliche Grenze der Hauptstraße, durch eine Linie über die Hauptstraße von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 142 auf die nordöstliche Ecke der Kreuzstraße und durch die nördliche Grenze der Kreuzstraße (Flurstück 1446).

- im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1837/4, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1469/6, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1498/2, durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1498/2 bis zum Auftreffen auf die südliche Grenze des Flurstücks 1881 im Abstand von 41 m zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 1881, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1881 und die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1515/3 (beide Friedhof Hayna), durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1518/4 und 1520/4, durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1522/7, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1522/3 und 1523, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1524, durch eine Linie in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 1524 nach Osten bis auf die östliche Grenze der Friedhofstraße und durch die östliche Grenze der Friedhofstraße (Flurstück 1983/7).



## 2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna.

Die Ortslage von Hayna wurde im 12. Jahrhundert als Rodungssiedlung im Wald angelegt. Die grundlegende Siedlungsstruktur eines Straßendorfes, dessen Gehöfte sich größtenteils als langgestreckte Hakenhöfe beiderseits der Hauptstraße aufspannen und das im Westen von der Friedhofstraße und im Osten vom Kapellenweg begrenzt wird, hat sich bis heute in den Grundzügen erhalten. Neben dem Ortsgrundriss wird das Ortsbild außerdem durch die charakteristische Bebauung in Haus-Hof-Bauweise bestimmt. In seiner wechselvollen Geschichte wurde Hayna mehrfach verwüstet, so dass sich von der mittelalterlichen Bebauung keine Bauwerke erhalten haben. Das älteste, bis heute erhaltene Gebäude in Hayna stammt aus dem Jahr 1701 (Hauptstraße 97). Der Ortskern weist damit einen noch weitgehend unveränderten Ortsgrundriss eines Pfälzer Straßendorfes mit einem selten dichten Baubestand vom Barock bis Späthistorismus auf. Neben den nahezu durchgängig als giebelständige Fachwerkhäuser errichteten straßenseitigen Wohngebäuden, rückwärtigen Scheunen und weiteren Wirtschaftsgebäuden, die um den zentralen Hof des jeweiligen Anwesens gruppiert sind, wird das Ortsbild insbesondere durch die hohen und meist schmalen Tabakschuppen bestimmt. Die mit dem Aufkommen des kommerziellen Tabakanbaus in der Pfalz ergänzten Tabakschuppen sind in der Regel direkt an der Friedhofstraße und dem Kapellenweg errichtet und schließen so die langgestreckten Parzellen in der Regel nach Außen ab. Auch bei neuzeitlichen Ergänzungen oder beim Ersatz von Gebäuden wurde in der Vergangenheit der Maßstab und die Fassadengestaltung der historischen Bebauung aufgenommen, so dass sich der Ortskern heute als harmonisches Ganzes präsentiert.

Zum Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur wurde die Denkmalzone „Ortskern Hayna“ eingerichtet. Der Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG).

Neben der Denkmalzone finden sich im Ortskern etliche Einzelgebäude und Hofanlagen, die als Einzeldenkmal einem strengeren, über die Denkmalzone hinausgehenden Schutz unterliegen.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Ausweisungen einerseits und der sich wandelnden Nutzungsstruktur des Ortsteils Hayna weg von einer Gemeinde mit vorwiegend landwirtschaftlichen Kleinbetrieben oder Nebenerwerbsbetrieben im Tabakanbau hin zu einem reinen Wohnort ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb im Ortskern wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt. Ziel des Bebauungsplan war es, im Zusammenspiel mit dem Denkmalschutz die Möglichkeiten für eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz auszuloten. Augenmerk lag dabei zunächst auf einer Umnutzung der nicht mehr benötigten landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen um den zentralen Hof zu Wohnzwecken, um einerseits den Bedarf an Wohnfläche zu decken und andererseits den Erhalt der bestehenden Baustruktur und Dachlandschaft zu ermöglichen. Die ortsbildprägenden Tabakschuppen wurden zu diesem Zeitpunkt zumindest teilweise noch in ihrer ursprünglichen Funktion zum Trocknen

von Tabakblättern genutzt und sollten nach dem Willen des Denkmalschutzes als Zeugnisse der Tabakproduktion unverändert erhalten bleiben. Die rückwärtigen Flächen jenseits des Scheunenriegels, in denen sich auch die meist zur Friedhofstraße und dem Kapellenweg orientierten Tabakschuppen befinden, wurden daher im Bebauungsplan „Hauptstraße“ als private Grünflächen festgesetzt, in denen landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen für die Landwirtschaft jedoch ausdrücklich uneingeschränkt zulässig sind. Ein kleiner Teil der vorhandenen Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Fläche mit zu erhaltenden baulichen Anlagen festgesetzt.

Der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße“ traf zum Erhalt der Bausubstanz eng bis sehr eng an der vorhandenen Bausubstanz geführte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Teil der vorhandenen und im Kataster des Bebauungsplans verzeichneten Nebengebäude befinden sich sogar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer GRZ, GFZ oder einer maximal zulässigen Grundfläche wurde jedoch - vermutlich aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte- und Größen – verzichtet. Lediglich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke des ehemaligen Raiffeisenlagers und der ehemaligen Tabakfabrik auf maximal 7,5 m Wand- und 12,5 m Firsthöhe begrenzt, um Überentwicklungen bei der Neubebauung dieser Flächen zu vermeiden.

Mit dem Wegfall der EU-Subvention im Jahr 2010 ist der kommerzielle Tabakanbau in der Pfalz praktisch zum Erliegen gekommen. Die Tabakschuppen stehen seither leer und verfallen zusehends bzw. sind bereits verschwunden. Gleichzeitig besteht auch im Ortsteil Hayna ein ungedeckter Bedarf an Wohnbaufläche, der aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen vorrangig im Rahmen der Nachverdichtung zu decken ist. Um einerseits den notwendigen Wohnraum zu schaffen und andererseits wenigstens die städtebaulich prägende Struktur, Dachlandschaft und Ortssilhouette dauerhaft zu erhalten wäre eine Umnutzung der noch vorhandenen Tabakschuppen zur Wohnnutzung wünschenswert. Der bestehende Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung der rückwärtigen Grünflächen eine Umnutzung der Tabakschuppen jedoch eindeutig nicht zu. Auch in Bezug auf die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes zwischen Hauptstraße und rückwärtigem Scheunenriegel hat sich der Bebauungsplan mit den sehr eng an den vorhandenen Gebäuden geführten überbaubaren Grundstücksflächen als deutlich zu restriktiv erwiesen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans soll ein großzügigerer Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Ortskerns von Hayna abgesteckt werden, der einerseits die wertgebenden städtebaulichen Strukturen erhält, eine Überentwicklung vermeidet und trotzdem ausreichend Handlungsspielraum für eine angemessene und zweckmäßige Umnutzung des Gebäudebestandes hin zur Wohnnutzung sowie mit dem Wohnen verträgliche weitere Nutzungen bietet. Um dauerhaft eine der dörflichen Siedlung angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, soll die Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs als private Gartenfläche erhalten und gegen eine bauliche Nutzung gesichert werden.

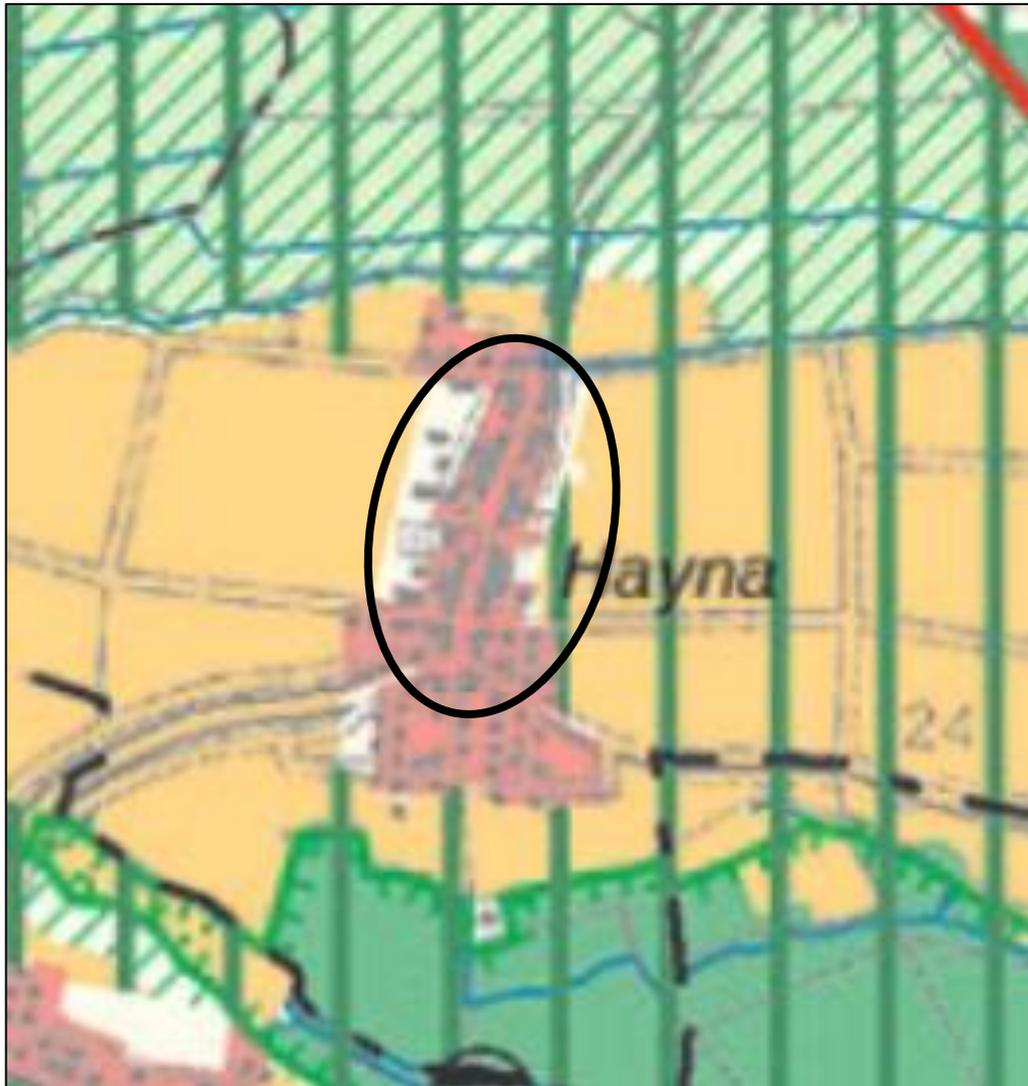
Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße - Neufassung“ sind:

- Ermöglichung einer maßvollen und geordneten Nachverdichtung unter Beachtung des historisch gewachsenen Ortsbildes.
- Vermeidung von baulichen Überentwicklungen im Ortskern.
- Erhalt der Bausubstanz oder zumindest der Kubatur der historischen Tabakschuppen durch Umnutzung zu Wohnzwecken.
- Erhalt der Grün- und Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunengiebel und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kappellenwegs.
- Die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden oder planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs und der Einbezug dieser Bebauung in die Ortslage.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **3.1 Einheitlicher Regionalplan**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau die zentralörtliche Funktion als kooperierendes Mittelzentrum im Verbund mit Annweiler am Trifels, Edenkoben und Landau in der Pfalz sowie als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe zugewiesen. Die Funktion als Siedlungsbereich Wohnen erstreckt sich jedoch ausdrücklich nicht auf den Ortsteil, Hayna, der in seiner Entwicklung von Wohnbaufläche auf den Eigenbedarf beschränkt bleibt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sowohl in der aktuell gültigen Fassung des Regionalplans von 2014 als auch in der zwischenzeitlich beschlossenen und zur Genehmigung bei der Obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde von Baden-Württemberg vorgelegten 1. Teiländerung der Kapitel Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand sowie teilweise im Fall der Flächen westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs als restriktionsfreie Fläche (sogenannte „Weißfläche“) dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

➤ **Verfahrensstand Regionalplan beachten**

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

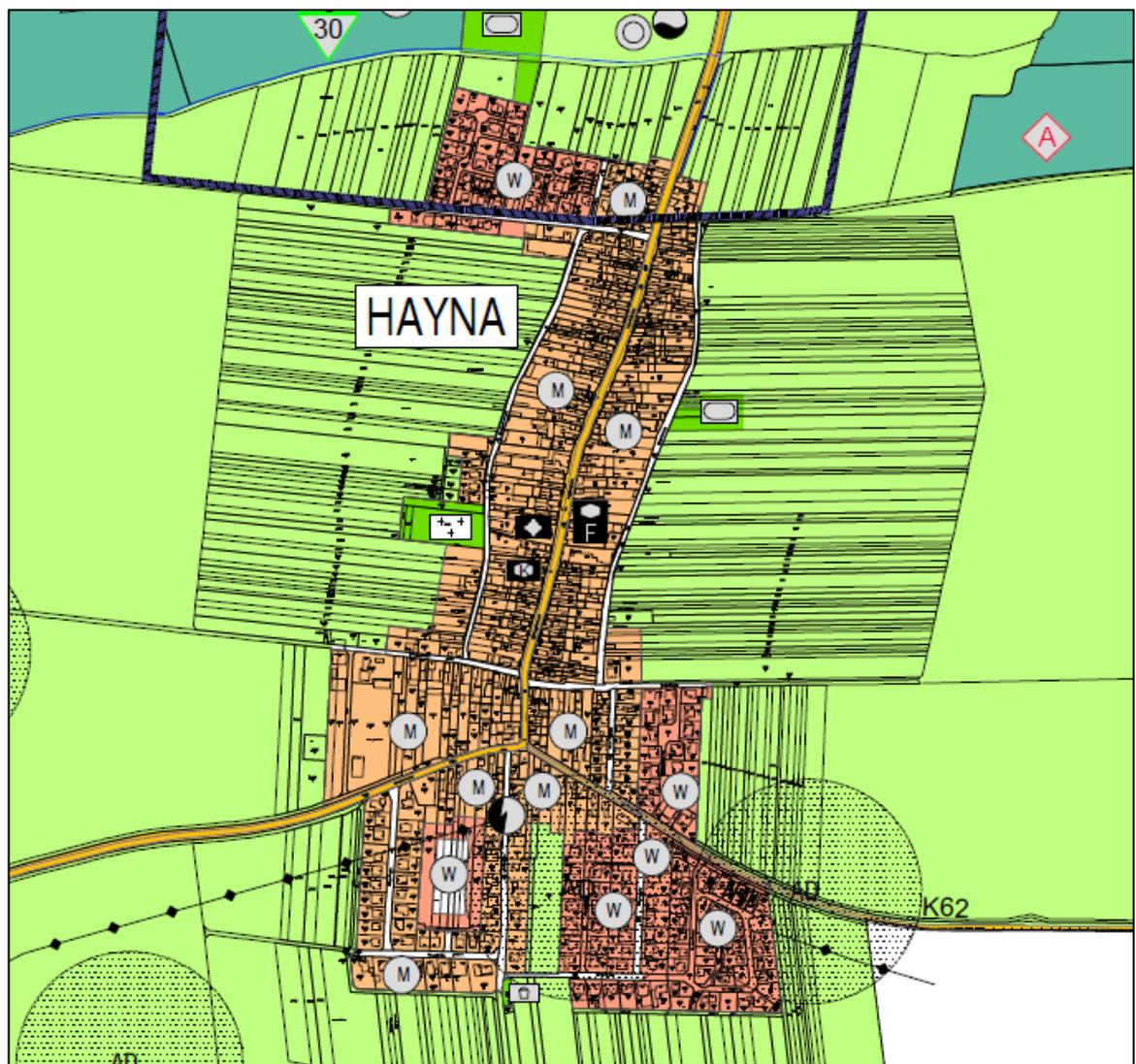
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim vom 02.08.2019 ist das Plangebiet durchgehend als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Im Ortskern sind die hier vorhandenen Institutionen Kirche, Kindergarten, Feuerwehr sowie die Gemeindehalle als sozialen Zwecken dienendes Gebäude entsprechend der jeweiligen Funktion durch Planzeichen, jedoch ohne Flächenzuweisung, dargestellt.

Die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Teile der Ortslage sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischbaufläche bzw. im Fall der Neubaugebiets nordwestlich und südöstlich der Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt. Bis auf die als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen des Friedhofs westlich und eines bisher nicht verwirklichten Sportplatzes östlich des

Ortskerns von Hayna sind die die Ortslage umgebenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft im Bestand dargestellt.

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets sowie einer Fläche für Gemeinbedarf kann damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets aus der Darstellung einer Mischbaufläche erscheint im Fall der randlichen Flächen der Ortslage Hayna ebenfalls planungsrechtlich angemessen, da in diesen Bereichen keine historischen Bauformen vorhanden sind, die die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets erfordern. Gleichzeitig scheidet die Festsetzung eines Mischgebiets am Fehlen eines für diesen Gebietstyp angemessenen Anteils gewerblicher Nutzungen, der auch in der weiteren Entwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim

### 3.3 Dorfentwicklungskonzept

Um die Entwicklung des Ortsteils Hayna positiv zu begleiten und zu gestalten wurde im Jahr 2023 das Dorfentwicklungskonzept für den Ortsteil Hayna erarbeitet. Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzepts sollen Wege für den Erhalt des Lebensraums Dorf und dessen Stärkung als Wohn- und Arbeitsraum aufgezeigt werden, mit denen die gewachsenen Strukturen und Charakteristika langfristig erhalten werden können.

Ein auch durch die denkmalschutzrechtliche Nachqualifizierung gestützter Konsens besteht in Bezug auf den Erhalt der vorhandenen mit dem Wegfall des Tabakanbaus funktionslos gewordene Tabakschuppen. Anders als noch im ersten Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 1984 als die Ortsgemeinde mit 14 landwirtschaftlichen Haupt- und 60 Nebenerwerbsstellen noch durch die Landwirtschaft und insbesondere den Tabakanbau geprägt war, ist zwischenzeitlich die ursprüngliche Funktion der das Ortsbild prägenden Schuppen sowie des rückwärtigen Scheunenkranzes entfallen. Die Schuppen und Scheunen stehen zum weit überwiegenden Teil leer oder sind deutlich untergenutzt und stehen damit für eine Umnutzung zur Verfügung. Der zukünftige Wohnungsbau soll dementsprechend kleinteilig, barrierefrei und bedarfsorientiert innerhalb des bestehenden Ortskerns stattfinden, indem die erhaltenswerten Tabakschuppen, Scheunen und Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt und vorhandene Baulücken geschlossen werden. Dabei ist auch eine Ergänzung der lückigen Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges Teil der Konzeption. Entlang der Friedhofstraße und am Kapellenweg sind die meisten Tabakschuppen bereits abgerissen worden. Um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in Hayna gerecht zu werden, soll diese Struktur wieder aufgegriffen werden. Die neue Bebauung soll einerseits die alte Struktur aufgreifen, muss aber andererseits moderne, gesunde Wohnverhältnisse sichern.

Für den Umbau, den Ersatz und die Ergänzung der historischen Bausubstanz müssen Regeln aufgestellt werden, die einen Rahmen vorgeben.

Dazu zählt der Erhalt der Strukturen, das Beibehalten der Kubaturen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassaden. Ein laissez-faire würde gemäß der Einschätzung des Dorfentwicklungskonzeptes trotz der Lage in der zweiten Reihe das Gesamtbild der Ortschaft Hayna nachhaltig stören.

Auch eine Verdichtung im Sinne des einstigen Normalzustands ist gemäß den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes nicht mehr vorstellbar. Mit der Umnutzung der Nebengebäude und Tabakschuppen für Wohnzwecke oder für Kleingewerbe müssen angemessene Abstände eingehalten werden, um eine gute und damit zukunftssträchtige Wohnqualität zu gewährleisten.



Dorfentwicklungskonzept Herxheim; Ortsteil Hayna - Gestaltungsplan

#### 4. Bestehendes Baurecht

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptstraße“ aus dem Jahr 2005, der in Teilbereichen insgesamt 3 mal geändert wurde.

##### 4.1 Bebauungsplan Hauptstraße

Bei dem Bebauungsplan „Hauptstraße“ von 2005 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung macht. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte bewusst verzichtet. Eine Begrenzung der zulässigen Bebauung erfolgt durch die eng am Bestand geführten und teilweise hinter dem Bestand zurückbleibende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich des rückwärtigen Scheunenriegels wird im nördlichen Teil des Plangebiets Raum für eine Nachverdichtung eingeräumt. Im bereits dichter bebauten südlichen Teil des Ortskerns bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen auch im Bereich des Scheunenkranzes hinter dem hier bereits deutlich in die rückwärtige Gartenfläche ausgreifenden Bestand der Scheunen und Nebengebäude zurück. Die städtebaulich prägende Bauflucht der straßenseitigen Bebauung wird durch Baulinien entlang der Hauptgebäude gesichert. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche einschließlich der Tabakschuppen sind durchgehend als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind landwirtschaftliche Hofstellen zwar ausdrücklich zulässig, die Errichtung baulicher Anlagen scheidet jedoch an der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche. Die Tabakschuppen genießen damit lediglich Bestandsschutz. Eine wesentliche bauliche Veränderung oder Umnutzung der Tabakschuppen z.B. zu Wohnzwecken aber auch für eine andere gewerbliche Nutzung ist auf der Basis des Bebauungsplans „Hauptstraße“ planungsrechtlich nicht zulässig.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet sowie im Bereich der funktionalen Ortsmitte um Kirche, Kindergarten Gemeindehalle, ehemalige Schule Pfarrhaus und Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf
- Maximal 1 Wohnung je Wohngebäude, ausnahmsweise können zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn es sich um die Kombination aus Wohngebäude und ehemaligem Nebengebäude / Scheune handelt, die planungsrechtlich als ein Gebäude bewertet werden oder wenn bei der

Teilung das Vorgebäude auf einem separaten Grundstück von mindestens 400 qm steht.

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 10 m zur Friedhofstraße und zum Kapellenweg zulässig.
- Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dürfen maximal zu 40% versiegelt sein.
- Schallschutz entlang der Hauptstraße mit Lärmpegelbereich IV für die Stirnseiten der Gebäude direkt an der Hauptstraße und Lärmpegelbereich III für seitliche und weiter zurückliegende Außenwände.
- Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 40 – 55 ° Neigung,
- Gauben, Dachflächenfenster, und Nebengiebel sind in Anordnung und Größe begrenzt; Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Weitere gestalterische Festsetzungen zu Traufausbildung und Ortgang; Fassaden; Fenstern, Schaufenstern und Toren; Dachfarbe- und Eindeckung; Dachüberstand bei Grenzbebauung.

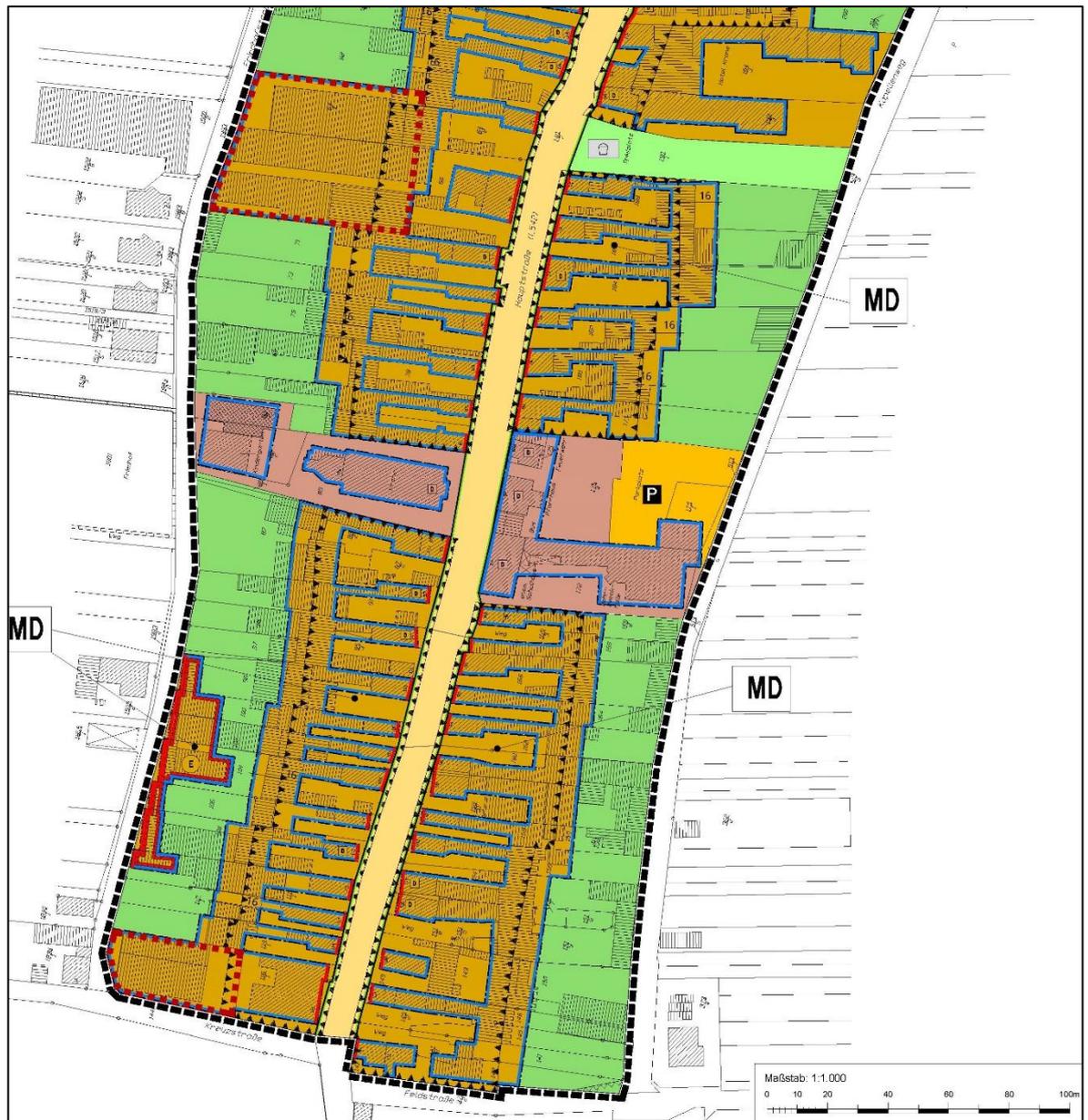
Der Bebauungsplan trägt mit seiner engen Begrenzung auf den Bestand insbesondere dem Denkmalschutz Rechnung und war in seinen teilweise strengen Regelungen als punktuell änderbare Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Hayna vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ wurde seit 2005 dreimal in verschiedenen Teilbereichen geändert.

#### **4.2 Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“**

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ war der konkrete Wunsch zweier Bauherren zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände der zwischenzeitlich aufgegebenen Tabakfabrik sowie des ehemaligen Raiffeisengebäudes an der Kreuzstraße. Da der Gemeinderat die Errichtung von Wohnungen befürwortete, wurde der Bebauungsplan punktuell geändert. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst das Anwesen des ehemaligen Raiffeisenlagers sowie mit dem heutigen Flurstück 66/2 den zur Friedhofstraße gelegenen Teil der ehemaligen Tabakfabrik. Um die gewünschten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche in beiden Geltungsbereichen der Bebauungsplanänderung über die gesamte Grundstücksfläche ausgedehnt. Darüber hinaus wurden im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen ergänzt:

- Wandhöhe maximal 7,5 m; Firsthöhe maximal 12 m
- Maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln; Traufausbildung und Ortgang; Sockelausbildung sowie Auskragungen;



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße, 1. Änderung“ (rot gestrichelte Linie = Grenze des Geltungsbereichs)

#### 4.3 Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“

Wesentlicher Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ war die Notwendigkeit zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das vorgesehene Gebäude auf dem Flurstück 116/2 (Kreuzstraße 1A). Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich das Anwesen Kreuzstraße 1A / Flurstück 116/2. Auf Wunsch des Denkmalschutzes sollte das Gebäude im Zuge des Umfeldschutzes soweit als möglich an die Kreuzstraße heranrücken, um die vorhandenen Baufluchten entlang der Kreuzstraße aufzunehmen. Darüber hinaus wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Nebengiebeln und Dacheinschnitten sowie von

Traufausbildung und Ortgang gelockert, um den Wünschen des Bauherrn nach einer günstigeren Gebäudekubatur Rechnung zu tragen.

#### 4.4 Bebauungsplan „Hauptstraße 3. Änderung“

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Hauptstraße umfasst das Flurstück 66/2 der ehemaligen Tabakfabrik. Wie im Fall der 2. Änderung sollte für den westlichen Grundstücksteil an der Friedhofstraße eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die einen straßenseitigen Anbau an die Friedhofstraße erzwingt, im Übrigen jedoch der offenen Bauweise entspricht. Der Anbau an die Friedhofstraße ergab sich auch hier aus dem Umfeldschutz gegenüber den noch bestehenden, denkmalwürdigen Tabakschuppen, die ebenfalls direkt an der Friedhofstraße angebaut sind und deren Bauflucht aufgenommen werden sollte, um ein geschlossenes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße, 3. Änderung“ (rot gestrichelte Linie = Grenze des Geltungsbereichs)

#### 4.5 Unbeplante Flächen

Neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ sind westlich der Friedhofstraße, östlich des Kapellenwegs im Nordwesten des Plangebiets weitere randliche Flächen in das Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße Neufassung“ einbezogen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht und die somit erstmals überplant werden. Für diese Flächen ist daher die bisherige planungsrechtliche Situation zu klären.:

- Die erstmals überplanten Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebiets, westlich der Hauptstraße und nördlich und südlich der Straße im Geiersching sind zweifelsfrei als bereits bebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang

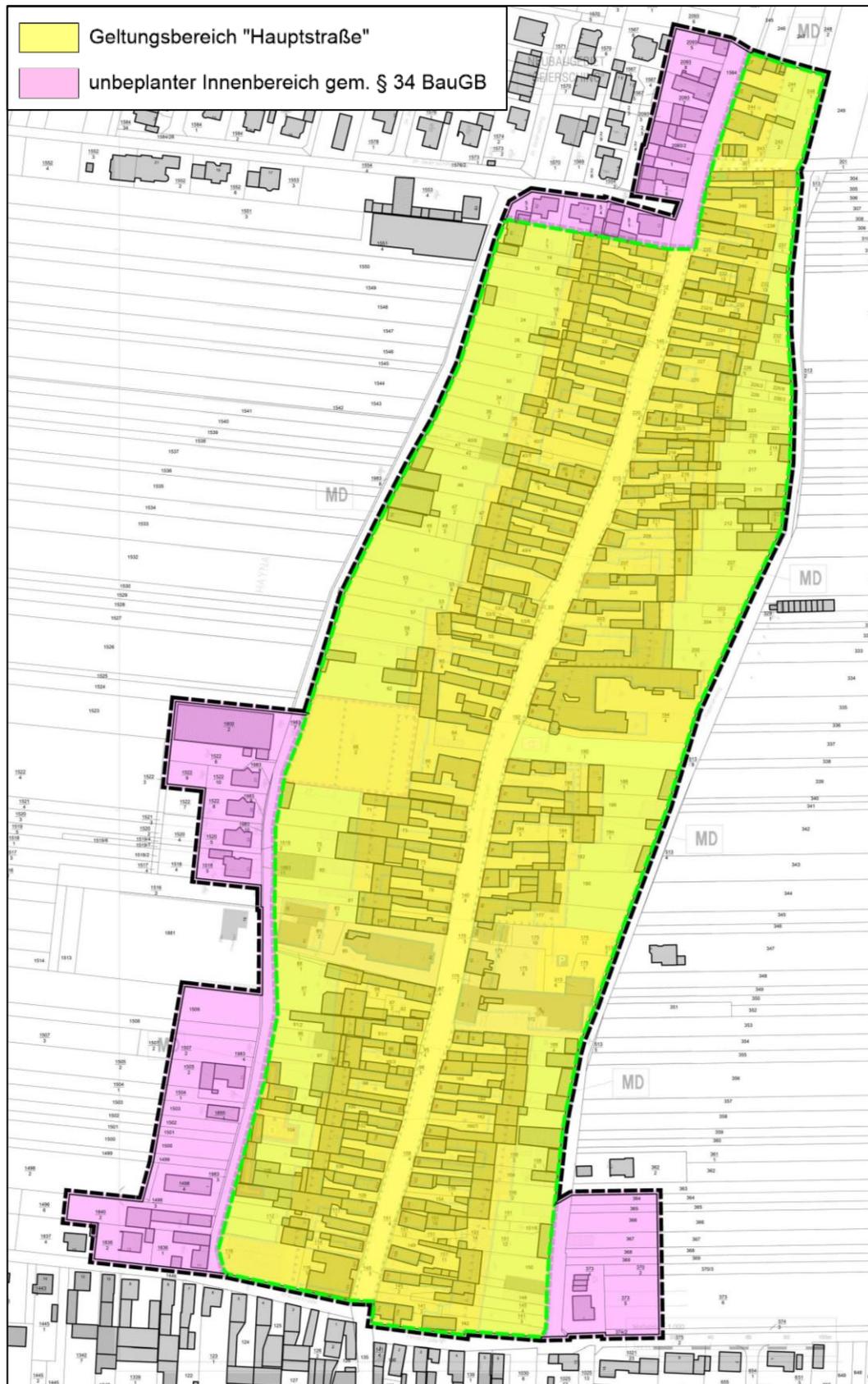
bebauten Ortslage zu bewerten. Für diese Grundstücke ist daher bislang eine Lage im unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB gegeben.

- Westlich der Friedhofstraße sind mit den Anwesen Friedhofstraße 1, 3, 9, 11, 21, 23, 25 und 27, der Trauerhalle im Bereich des Friedhofs und der Bebauung auf Flurstück 1900/2 bereits Gebäude vorhanden, die ungeachtet der rechtlichen Grundlage ihrer jeweiligen Genehmigung zu einer baulichen Prägung des Umfeldes führen.

Die bereits bebauten Grundstücke in diesem Bereich nehmen zweifellos an dem baulichen Zusammenhang der bebauten Ortslage teil. Die Anwesen Kreuzstraße 11 und 13 sowie Friedhofstraße 3, 11 und 21 bis 27 einschließlich der gewerblichen Halle auf dem Flurstück 1900/2 sind damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die noch unbebauten Flächen zwischen Friedhofstraße 3 und dem Tabakschuppen auf dem Flurstück 1855/1 sowie zwischen Friedhofstraße 11 und der Trauerhalle sind aufgrund der Prägung der umgebenden Bebauung als Baulücke zu bewerten und damit ebenfalls dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Östlich des Kapellenwegs sind mit den Anwesen Feldstraße 7 und Kapellenweg 1 bereits zwei Wohngebäude sowie auf dem Flurstück 373/5 ein größeres Nebengebäude vorhanden, die ungeachtet der rechtlichen Grundlage ihrer jeweiligen Genehmigung ebenfalls zu einer baulichen Prägung des Umfeldes führen. Die bisher nicht überplante Fläche östlich des Kapellenwegs ist daher ebenfalls als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.



Zuordnung des vor Planungsbeginn bestehenden Baurechts

## **5. Bestandssituation im Plangebiet**

### **5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den historischen Ortskern von Hayna sowie in begrenztem Umfang um deutlich jüngere, ergänzende Wohnbebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs. Wie bereits in Kapitel 2. *Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplans* beschrieben, handelt es sich beim Ortskern von Hayna um einen weitgehend in seiner ursprünglichen städtebaulichen Gestalt erhaltenen Ortskern eines Pfälzer Straßendorfes in Haus-Hof-Bebauung mit den typischen Hakenhöfen auf meist schmalen, langgestreckten Parzellen. Die hohen und schmalen Tabakschuppen am Ende der Parzellen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs weisen noch auf den Tabakanbau hin, der bis zum Ende der EU-Subventionen im Jahr 2010 das Dorf prägte.

Das Ende des Tabakanbaus, der anders als andere Feldfrüchte lange Zeit auch mit relativ kleinen Anbauflächen rentabel war, hat zu einem erheblichen Strukturwandel in der Landwirtschaft und in der Folge zu einem Nutzungswandel im Ortskern von Hayna geführt. Aktuell besteht innerhalb des Ortskerns von Hayna kein landwirtschaftlicher Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mehr. Die Ortslage von Hayna hat sich damit zu einem Wohnort entwickelt, dessen dominierende Wohnnutzung lediglich in begrenztem Umfang durch gewerbliche und öffentliche Nutzungen ergänzt wird. Die Mehrzahl der aus der kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen steht leer. Ein Teil der Gebäude wurde bereits hauptsächlich zu Wohnraum, in geringerem Umfang auch zu gewerblichen Zwecken umgenutzt.

Südlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich die Neubaugebiete des Ortsteils Hayna, die ebenfalls dem Wohnen dienen. Im westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet erstreckt sich jenseits der Friedhofstraße und des Kapellenwegs die offene Landschaft, die sich hier als intensiv genutzte und nahezu vollständig ausgeräumte Agrarflur zeigt, die nördlich und südlich von Hayna in Wald übergeht.

### **5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete**

#### **5.2.1 Naturschutz- und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

#### **5.2.2 Denkmalschutz**

##### **Denkmalzone**

Aufgrund seiner Eigenart als weitgehend unverändert mit dem ursprünglichen Grundriss erhaltenes Straßendorf sowie aufgrund des erheblichen Anteils historischer Bausubstanz des Barock bis Späthistorismus ist der Ortskern von Hayna

als Denkmalzone flächig unter Schutz gestellt. Die Abgrenzung der Denkmalzone orientiert sich dabei an der historischen Ortsstruktur wie sie bereits im Urkataster von 1830 ablesbar ist.

„Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG). Die Ortstruktur mit ihrer charakteristischen Funktionsgliederung, das heißt die ortsbildprägende Abwicklung der Wohnhäuser an der Hauptachse des Ortes und die rückwärtig und an die Langgewannfluren gesetzten Ökonomiegebäude mit Scheunenkranz und Tabakschuppen, ist von hohem Zeugniswert für die Region. Die Haus- und Hofformen und die Wohn- und Funktionsbauten des späten 17. bis frühen 20. Jahrhunderts, insbesondere die zumeist giebelständigen Fachwerk-Wohngebäude inklusive der über lange Zeiträume tradierten Konstruktions- und Schmuckformen sowie die massiv errichteten Funktions- und Wohnhäuser, welche im Bereich der Ortsmitte traufständig errichtet wurden, sind bemerkenswerte Vertreter der orts- und regionaltypischen Bautradition. Die Ökonomiegebäude des Ortes, besonders die erhaltenen Tabakschuppen des frühen bis mittleren 20. Jahrhunderts dokumentieren die Landwirtschaftliche Tradition des Ortes sowie der gesamten Region. An Erhalt und Pflege der Objekte und Flächen der Denkmalzone besteht ein öffentliches Interesse.“<sup>1</sup>

### **Einzeldenkmäler**

Über die flächige Unterschutzstellung als Denkmalzone hinaus finden sich im Plangebiet die folgenden Baudenkmäler, die als Einzelanlage gemäß § 4 Abs. 1 Punkt 1 DSchG oder als bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 2 DSchG einem vertieften Schutz unterliegen:

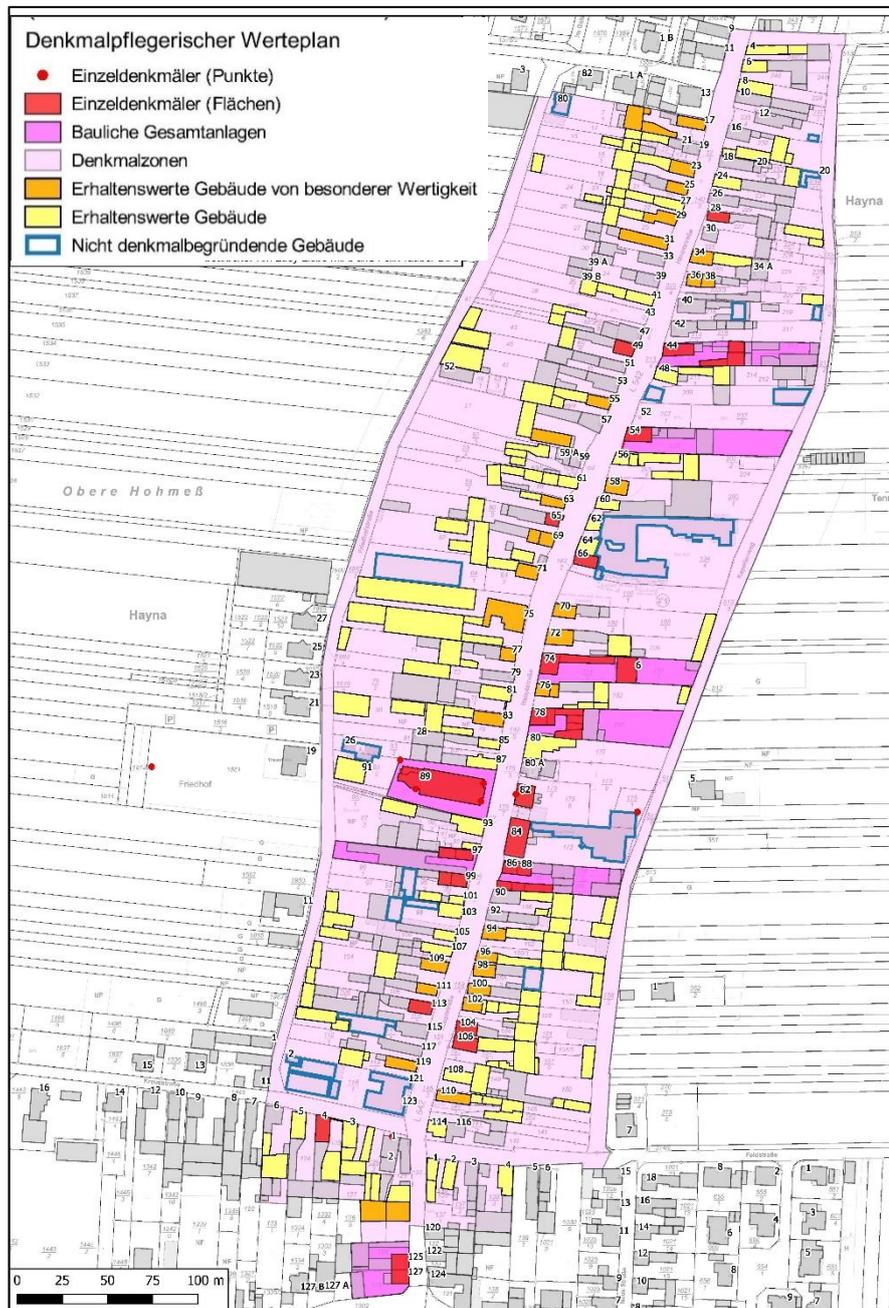
#### Hauptstraße

- **Wegekreuz**, nachbarock, bez. 1832, Korpus wohl 18. Jh.
- **Hauptstraße 28** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 44** Dreiseithof mit Tabakschuppen; spätbarockes Fachwerkhaus, bez. 1781
- **Hauptstraße 49** barockes Fachwerkhaus, bez. 1751
- **Hauptstraße 54** spätbarockes Fachwerkhaus, Toranlage
- **Hauptstraße 65** eingeschossiges barockes Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1709, Fachwerkvorbau
- **Hauptstraße 66** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 74** Hofanlage; stattliches Wohnhaus, bez. 1860, Fachwerk-Nebengebäude
- **Hauptstraße 78** Hofanlage, barockes Fachwerkhaus

<sup>1</sup> Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Hayna, Lucy Liebe und Felix Tauber Herausgegeben von: Direktion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, im April 2019

- **Hauptstraße 82** kath. Pfarrhaus, spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1790
- **Hauptstraße 84** ehem. Schule, spätklassizistischer Walmdachbau, um 1820/30
- **Hauptstraße 86/88** Dreiseithof mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1716
- **Hauptstraße 97** Hofanlage; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1701
- **Hauptstraße 99** barockes Fachwerkhaus, bez. 1711
- **Hauptstraße 104** nachbarockes Fachwerkhaus, um 1800
- **Hauptstraße 106** barockes Fachwerkhaus, bez. 1716
- **Hauptstraße 113** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 125/127** Doppelhofanlage mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, bez. 1724; wichtige Ortseingangssituation

Im Rahmen der Nachqualifizierung wurden über die formal unter Schutz gestellten Einzeldenkmäler und baulichen Gesamtanlagen innerhalb der Denkmalzone hinaus zusätzlich die aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerten Gebäude sowie die erhaltenswerten Gebäude von besonderer Wertigkeit herausgearbeitet und benannt. Diese beiden Gebäudekategorien gehen anders als die Ausweisung als Einzeldenkmal nicht mit einem über die Denkmalzone hinausgehenden, erweiterten Schutzstatus einher. Die Bewertung innerhalb der Nachqualifizierung dient vielmehr als Bewertungs- und Arbeitshilfe innerhalb der Denkmalzone.



Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Herxheim – Hayna; Stand 11.04.2019

### Bodendenkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde im Plangebiet vor. Das Vorkommen archäologischer Bodenfunde kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den damit einhergehenden Eingriffen in den Boden sind unversehrte Bodenfunde zumindest in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich.

### 5.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst den bereits vollständig erschlossenen und bebauten Ortskern von Hayna.

#### 5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der historischen Grundstruktur der Ortslage sind alle Hofstellen verkehrlich doppelt erschlossen. Die Haupterschließung und Zufahrt der straßenseitigen Wohnhäuser des zentralen, von Nebengebäuden und der rückwärtig abschließenden Scheune umgebendem Hofes erfolgt über die Hauptstraße. Die rückwärtige Erschließung der auf den Scheunenriegel folgenden Gartenflächen erfolgt durch die Friedhofstraße oder den Kapellenweg. Mit dem Aufkommen des Tabakanbaus wurden hier parallel zu Friedhofstraße und Kapellenweg eine nahezu durchgehende Reihe von Tabakschuppen errichtet. Die Erschließung der Tabakschuppen erfolgt von der Friedhofstraße und dem Kapellenweg aus.

Mit dem Wandel von der landwirtschaftlichen Siedlung aus Haupt- und Nebenerwerbshöfen im Tabakanbau zum reinen Wohnort wurde ein Teil der rückwärtigen Scheunen sowie einzelne Tabakschuppen zu Wohngebäuden und für gewerbliche Nutzungen umgenutzt. In diesem Zusammenhang wurden bereits die ersten der langgestreckten, ursprünglich durchgehenden Parzellen geteilt, so dass die verkehrliche Erschließung des zusätzlichen Wohngebäudes von der bisherigen Friedhofstraße bzw. vom Kapellenweg ausgeht.

Die Hauptstraße wird als Ortsdurchgangsstraße von beidseitigen Gehwegen mit ausreichender Breite begleitet. Die Friedhofstraße und der Kapellenweg sind aktuell als asphaltierte Wirtschaftswege bzw. als Wohnweg ohne begleitende Gehwege mit einer Breite von ca. 5 m zuzüglich befestigtem Bankett ausgebaut. Soweit bekannt ist der Kapellenweg sowie zumindest ein Teil der Friedhofstraße nicht als Ortsstraße gewidmet. Die Breite und der Ausbauzustand von Friedhofstraße und Kapellenweg sind jedoch für eine innerörtliche Wohnstraße ausreichend, so dass eine durchgehende Widmung als Ortsstraße möglich wäre.



Friedhofstraße, Blick von Nord nach Süd (Quelle: Google Street View)



Kapellenweg; Blick von Nord nach Süd (Quelle: Google Street View)

### 5.3.2 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung im Ortskern von Hayna erfolgt bislang zu einem erheblichen Teil – ausgehend von einer Umspannstation am Kapellenweg - oberirdisch. Entlang der Friedhofstraße (durchgängig) und des Kapellenwegs (zwischen Umspannstation und Feldstraße) sind jedoch im Straßenbankett Niederspannungskabel verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Trinkwasserleitung in der Hauptstraße und in der Friedhofstraße. Die Leitung in der Friedhofstraße verbindet dabei die bestehenden Leitungen in der Kreuzstraße mit der Leitung in der Straße „Im Geiersching“. Im Kapellenweg ist nur eine Hausanschlussleitung von Feldstraße bis zum Anwesen Kapellenstraße 1, über die auch das Anwesen Feldstraße 7 und ein Tabakschuppen westlich der Feldstraße versorgt werden, vorhanden. Die sonstigen vorhandenen Gebäude entlang des Kapellenwegs, die verkehrlich vom Kapellenweg erschlossen sind, sind trinkwasserseitig über die vorderliegenden Grundstücksteile entlang der Hauptstraße durch Privatleitungen erschlossen. Das Anwesen Kapellenstraße 5 sowie ein nördlich gelegener Tabakschuppen sind über eine öffentliche Leitung, die über das Flurstück 190/1 (Parkanlage) bis zum Kapellenweg führt, erschlossen. Ab dem Kapellenweg handelt es sich dann nur noch um Hausanschlussleitungen.

*(Angaben zur Telekommunikation werden nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt)*

### 5.4 Entwässerung

Die Entwässerung im Bereich der Altortsbebauung erfolgt durch einen Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Der Kanal weist im nördlichen Teil eine Dimension von DN 400 auf, die sich Richtung Süden bis DN 900 aufweitet.

In der Friedhofstraße besteht zwischen der Kreuzstraße und dem Anwesen Friedhofstraße 27 ein Mischwasserkanal DN 300. Von Norden her führt von der Straße „Im Geiersching“ ein Regenwasserkanal DN 300, der ausschließlich der

Straßenentwässerung dient, bis auf Höhe des Anwesens Friedhofstraße 38a. Auch im weiteren Verlauf Richtung Norden dient dieser Kanal ausschließlich der Niederschlagswasserableitung. Die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Friedhofstraße ist daher schmutzwasserseitig nur über die Hauptstraße erschlossen.

Im Kapellenweg besteht zwischen der Feldstraße und dem Anwesen Kapellenstraße 1 ein Mischwasserkanal DN 300. Das Anwesen Kapellenweg 5 ist über einen Kanal, der über das Grundstück des Bürgerhauses herangeführt ist, erschlossen. Im weiteren Verlauf des Kapellenwegs ist keine Entwässerungskanalisation – auch nicht für die Straßenentwässerung vorhanden. Die dort bestehende Bebauung ist abwasserseitig über die Hauptstraße erschlossen.

### **5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Wie bereits beschrieben zeigt sich das Plangebiet als historisch gewachsener Ortskern eines Straßendorfes, der randlich um einige deutlich jüngere Wohngebäude am Übergang zur offenen Landschaft ergänzt wurde.

Die langgestreckten Parzellen der Höfe weisen entsprechend der typischen Haus-Hof-Bebauung entlang der Hauptstraße eine dichte und kleinteilige Bebauung aus dem straßenseitigen Wohnhaus, weiteren Nebengebäuden und der rückwärtig abschließenden Scheune auf, die sich um den zentralen Hof gruppieren. Diese bebaute Zone bis einschließlich der rückwärtigen Scheune zeigt sich in der Regel als vollständig versiegelte Fläche. Erst hinter dem Scheunenriegel erstrecken sich die zugehörigen Hausgärten, die in vielen Fällen an der rückwärtigen Erschließung durch einen Tabakschuppen abgeschlossen werden. Sofern ein Tabakschuppen vorhanden ist, ist der Garten damit von keiner der umliegenden Straßen einsehbar. In einigen Fällen, insbesondere im Süden bzw. Südwesten des Plangebiets, wurden die rückwärtigen Scheunen durch Anbauten, Überdachungen und weitere Nebengebäude soweit ergänzt und ausgebaut, dass sich die Parzelle im Luftbild als nahezu vollständig versiegelt zeigt.

Ein durch Abbruch von Gebäuden entstandener öffentlicher Grünzug befindet sich östlich der Hauptstraße zwischen Hauptstraße 66 und 70 und erstreckt sich von dem kleinen Dorfplatz an der Hauptstraße bis zum Kapellenweg.

In Bezug auf den Zustand der Naturgüter wird auf Kapitel 8.5 des Umweltberichts verwiesen.

### **5.6 Immissionsschutz**

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrsschall der Hauptstraße. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005 wurde der auf die Wohnbebauung einwirkende Schall gemäß RLS 90 überschlägig ermittelt, mit dem Ergebnis, dass für die Gebäude beiderseits der Hauptstraße tags mit einer Schallbelastung von bis zu 67,4 dB(A) und Nacht von bis zu 59,4 dB(A) zu rechnen ist.

Damit werden die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) am Tag und

50 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Als Ausgangswert der überschlägigen Schallberechnung diente die Verkehrszählung von 1995 mit ca. 4220 Pkw-Einheiten und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3,9% der durch die Annahme einer Verkehrszunahme von 25% auf das Jahr 2010 mit 5.275 Kfz-Einheiten pro Tag hochgerechnet wurde.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans ist auch die überschlägige Immissionsberechnung durch eine gutachterliche Aussage zum Schallschutz zu überprüfen und die Festsetzung zum Schallschutz gegebenenfalls zu aktualisieren.

## 5.7 Bodenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

(nach Beteiligung der unteren Bodenbehörde ggf. zu ergänzen)

## 5.8 Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, ist das zu erwartende Radonpotenzial mit 15,8 relativ niedrig. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt erst ab einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen.

## 5.9 Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall

nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als historischer Ortskern mit zwar teilweise sehr dichter aber auch dementsprechend verwinkelter und größtenteils alter Bebauung, mit rückwärtigen Hausgärten sowie mit den überwiegend nicht mehr genutzten Tabakschuppen ist das Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen. Aufgrund der städtebaulichen Struktur ist insbesondere ein Vorkommen von heimischen Vogelarten, geschützten Eidechsenarten sowie von geschützten Fledermausarten zu erwarten. Bei den Arten, die im Plangebiet vorkommen, handelt es sich dabei durchgängig um siedlungsholde und störungstolerante Arten, die sich dem Menschen als Zivilisationsfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren.

Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Auch im Rahmen der weiteren Entwicklung soll die Eigenart eines hoch verdichteten Ortskerns mit rückwärtiger Gartenzone und an die Gartenzone anschließendem Gebäudekranz der (umzunutzenden) Tabakschuppen grundsätzlich erhalten bleiben. Daher ist zu erwarten, dass sich die Lebensraumeigenschaften des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern und das Plangebiet auch in Zukunft den aktuell vorkommenden Arten einen vergleichbaren Lebensraum bietet. Selbst wenn es im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zum zeitweisen oder dauerhaften Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen sollte, so bieten die umgebenden, ähnlich strukturierten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Lebensraumeignung des Gesamtlebensraumes im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Wohngebiete weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, erfolgt das Abarbeiten der artenschutzrechtlichen Thematik somit sinnvollerweise auf der Ebene des konkreten Vorhabens.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

## 6. Planung

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, befindet sich die Ortslage von Hayna bereits seit einiger Zeit in einem Prozess der Umstrukturierung und des Funktionswandels. Mit dem Ende des subventionierten Tabakanbaus im Jahr 2010 hat die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage ein Ende gefunden. Die landwirtschaftlichen Scheunen, Nebengebäude und Tabakschuppen sind seither faktisch durchgehend funktionslos und verfallen zusehends. Die Ortsgemeinde hat sich von einem kleinbäuerlichen Gemeinwesen zu einem Wohnort entwickelt. Um dennoch die historisch gewachsene Struktur des Ortsbildes, die prägende Dachlandschaft und die bauliche Eigenart der Ortslage von Hayna soweit möglich zu bewahren und gleichzeitig innerhalb der Ortslage benötigten Wohnraum zu schaffen, soll eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Tabakschuppen zu Wohnraum ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist es einen planungsrechtlichen Rahmen für diese Transformation zu setzen, der einerseits den notwendigen Spielraum für eine sinnvolle Umnutzung gewährt und andererseits die Eigenart des Ortsbildes bewahrt, Überentwicklungen vermeidet und den Belangen des Denkmalschutzes entsprechend Rechnung trägt.

Ausgehend von der bestehenden städtebaulichen Struktur teilt sich das Plangebiet in 3 aufeinanderfolgenden Zonen. Straßenseitig entlang der Hauptstraße finden sich die Zone der giebelständig errichteten Wohngebäude. In einer mittleren Zone befindet sich der zentrale Hof, um den sich die landwirtschaftlichen Nebengebäude gruppieren und der nach hinten von der traufständigen Scheune abgeschlossen wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Scheune erstrecken sich die Hausgärten, die rückwärtig durch Friedhofstraße oder Kapellenweg erschlossen sind. Direkt an der rückwärtigen Erschließung reihen sich die Tabakschuppen auf, die das Ortsbild nach Außen prägen. Die Gartenzone bildet damit eine deutliche Zäsur zwischen der dicht bebauten Zone an der Hauptstraße und den rückwärtigen Tabakschuppen. Gleichzeitig wird die Gartenfläche durch die Bebauung zur Hauptstraße sowie durch die Tabakschuppen an der rückwärtigen Erschließung von den umgebenden Verkehrsflächen abgeschirmt. So entsteht ein abgeschlossener, ruhiger und intimer Freiraum, der gerade in Verbindung mit der Umnutzung der Scheunen und Tabakschuppen zu Wohnraum eine erhebliche Qualität aufweist.

Um diese städtebauliche Struktur zu bewahren, werden für die straßenseitige Bebauung, die Zone der Nebengebäude mit der abschließenden traufständigen Scheune und für die Zone der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und dem Kapellenweg teilweise unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise, zur Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen sowie zur Ausrichtung der Gebäude getroffen. Zwischen dem rückwärtigen Scheunenkranz und den Tabakschuppen wird eine Zone als private Grünfläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und die auch nicht in die Grundlage zur Berechnung der GRZ eingeht.

## **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Dörfliches Wohngebiet**

Wie bereits beschrieben umfasst das Plangebiet den historischen Ortskern von Hayna der durch die aus der kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bauweise geprägt ist.

Mit dem Strukturwandel der Landwirtschaft weg von der kleinteiligen Subsistenz- und Zuerwerbs-Landwirtschaft hin zu großflächigen Betrieben mit Hofstellen außerhalb der Ortslage sowie insbesondere mit dem Auslaufen der EU-Subventionen für den Tabakanbau im Jahr 2010 und dem darauf folgenden Ende des kommerziellen Tabakanbaus hat sich auch im Ortskern von Hayna der Funktionswandel hin zu einer lediglich punktuell durch gewerbliche Nutzungen ergänzten Wohnnutzung vollzogen. Neben dem Wohnen finden sich im Plangebiet der Standort eines Pflegedienstes, zwei Hotels mit Gastronomie, ein Caterer, ein Friseur und ein Heizungsbauer. Die öffentlichen Nutzungen konzentrieren sich an zentraler Stelle im Süden der Ortslage. Westlich der Hauptstraße befinden sich hier die katholische Kirche Heilig Kreuz sowie der kirchliche Kindergarten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet im alten Schulhaus das Bürgerhaus von Hayna sowie die Mehrzweckhalle, der Jugendtreff und das Feuerwehrgerätehaus. Ein landwirtschaftlicher Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb ist im Plangebiet nicht mehr ansässig.

Wie bereits dargelegt, ist die bauliche Struktur im Ortskern durch die Haus-Hof-Bauweise geprägt. Neben dem straßenseitig angebauten Wohnhaus verfügen praktisch alle Anwesen noch über die ehemals aus der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Scheunen, Schuppen und Nebengebäude, die sich um einen zentralen Hof gruppieren, sowie zum Teil über ergänzende Tabakschuppen, die den Hausgarten zur rückwärtigen Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg abschließen. Diese kleinteilige Struktur eignet sich gut für einen dörflichen Nutzungsmix, in dem neben der Wohnnutzung auch ergänzende gewerbliche Nutzungen Platz finden. Aufgrund der noch vorhandenen Scheunen, Nebengebäude und Tabakschuppen ist auch die Wiedereinrichtung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs oder einer nicht-landwirtschaftlichen Tierhaltung (z.B. Pferdehaltung) grundsätzlich denkbar. Die nicht mehr zum ursprünglichen Zweck benötigten Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen bieten sich im Rahmen der Nachverdichtung auch für eine Umnutzung zu Wohnzwecken oder zum Ersatz durch Wohngebäude an.

Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet soll zum einen die bestehende Wohnnutzung gesichert, zum anderen aber auch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Nebengebäude für andere, mit dem Gebietscharakter verträglichen sonstigen Nutzungen ermöglicht werden.

Die bisherige Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO wird damit nicht übernommen. Dorfgebiete sollen vorrangig auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint jedoch sowohl aufgrund des Flächenbedarfs eines solchen Betriebs als auch aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der

im Plangebiet dominierenden Wohnnutzung nicht realistisch. Die Beibehaltung eines Dorfgebiets ist damit im Plangebiet planungsrechtlich weder zielführend noch angemessen. Die im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässige Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs erscheint hier aufgrund der zu erwartenden geringeren Betriebstätigkeit weniger problematisch.

Abweichend von § 5a Abs. 2 BauNVO werden im dörflichen Wohngebiet sonstige Gewerbebetriebe sowie eine außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung aufgrund der mit diesen Nutzungen möglicherweise verbundenen Störwirkungen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit soll insbesondere sichergestellt werden, dass diese Nutzungen nicht überhand nehmen können. Es soll vermieden werden, dass diese Nutzungen in der Summe – auch wenn jede einzelne für sich genommen nicht erheblich störend ist – doch zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung führen. Für die in § 5 Abs. 2 BauNVO enthaltene Beschränkung von Läden, Schank-, und Speisewirtschaften auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Betriebe wird im Plangebiet keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, zumal sich mit dem Hotel zur Krone und dem Duwakschopp im Plangebiet zwei Speisewirtschaften befinden, die über das Plangebiet hinaus ein mindestens regionales Publikum ansprechen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden daher ohne Einschränkung allgemein zugelassen.

Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs, Tankstellen mit Verbrennungskraftstoffen sind aufgrund des zu erwartenden erheblichen Kundenverkehrs ausgeschlossen. Tankstellen für Elektrofahrzeuge erscheinen aufgrund der deutlich längeren Ladezeiten weniger problematisch. Das Laden von Elektrofahrzeugen wird dabei oft nicht als eigenständige Nutzung, sondern als Ergänzungs- und Zusatzleistung etwa im Einzelhandel während des Einkaufs oder von Gastronomiebetrieben während des Aufenthalts angeboten. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen lösen diese kleinteiligen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in der Regel nicht aus, so dass keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen oder städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind. Tankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art werden daher im Plangebiet allgemein zugelassen, auch um den Wandel hin zur klimafreundlichen Elektromobilität im Plangebiet nicht unnötig zu behindern.

Elektroladesäulen im öffentlichen Straßenraum sind unabhängig von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Teil der öffentlichen Infrastruktur zulässig.

Die Neuansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe ist aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Konflikte mit der dominierenden Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

Bei der Kleinsiedlung handelt es sich um einen überkommenen Nutzungstyp, der die landwirtschaftliche- und gartenbauliche Eigenversorgung der Bewohner auf dem Wohngrundstück ermöglichen soll. Hierzu weisen die Grundstücke der Kleinsiedlung in der Regel ein in der Grundfläche und Ausstattung bescheidenes Wohnhaus sowie einen großzügigen Nutzgarten auf, dessen Größe sind im Idealfall an der Anzahl der zu versorgenden Bewohner orientiert. In der vorliegenden Siedlungsstruktur des bereits bebauten Ortskern ist die Neuanlage von

Kleinsiedlungspartellen faktisch nicht möglich bzw. nur durch den Abbruch bestehender Bausubstanz zu erreichen. Gleichzeitig wäre eine Kleinsiedlungspartelle angesichts der umgebenden Nutzungsdichte im Ortskern als deutliche Unternutzung zu bewerten. Die Nutzung durch Kleinsiedlungspartellen wird daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Weitergehende Änderungen an den gemäß § 5a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs, die Bebauung im Norden des Plangebiet nördlich der Straßen im Geiersching und Heulachgraben sowie die Ersatzbebauung auf der Fläche der ehemaligen Tabakfabrik an der Friedhofstraße weisen städtebaulich eine deutlich andere Struktur auf als der historische Ortskern und orientieren sich in Grundstückszuschnitt, Bebauung und Nutzung eher an den Neubaugebieten nördlich und südlich der Hauptstraße. Für die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird hier keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Die Flächen werden entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur und Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die gewerblich genutzte Halle westlich der Friedhofstraße wird einschließlich des südlich angrenzenden Wohngebäudes als dörfliches Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzung zu sichern und um mögliche immissionsschutzrechtlich Konflikte zu vermeiden. Das südlich angrenzende Grundstück wird als Puffer in das dörfliche Wohngebiet einbezogen.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation durch die lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg ausgebaute Friedhofstraße und Kapellenweg sowie aufgrund der engen Grundstückszuschnitte und dem fehlenden Parkplatzangebot auf der Fläche nördlich von Im Geiersching und Heulachgraben werden im allgemeinen Wohngebiet alle Nutzungen ausgeschlossen, die regelmäßig mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr oder mit einem nicht unerheblichen Stellplatzbedarf einhergehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind damit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen sowie Tankstellen für Verbrennungskraftstoffe unzulässig. Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art sind analog zur Festsetzung im dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzung bisher nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen einhergeht.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs unzulässig. Weitergehende Änderungen an den gemäß § 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

### **Fläche für Gemeinbedarf**

Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche / Kita“ umfasst das kirchliche Zentrum der Ortslage von Hayna mit der Heilig-Kreuz Kirche und der katholischen Kita. Ausgehend von der konkreten Nutzung sind Anlagen für

kirchliche Zwecke und Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig. Um eine sinnvolle Nachnutzung der Kita, die Einrichtung ergänzender Nutzungen oder eine zweckmäßige Zweitnutzung einzelner Räume der Kita am Abend zu ermöglichen, sind Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindet sich mit Bürgerhaus, Mehrzweckhalle, Jugendtreff und dem Standort der freiwilligen Feuerwehr Hayna das weltliche Zentrum der Ortslage von Hayna. Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Bürgerhaus / Feuerwehr“. Ausgehend von den konkret vorhandenen Nutzungen sind hier Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Anlagen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes allgemein zulässig.

### **Werbeanlagen**

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Fremdwerbung zu vermeiden wird festgesetzt, dass Werbeanlagen als bauliche Nutzung im gesamten Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Während sich die Abgrenzung und Struktur der einzelnen Hakenhöfe mit den zugehörigen Gebäuden und Flächen für die meisten Höfe deutlich am Kataster und Luftbild ablesen lässt, zeigen sich die Flurstückszuschnitte im Plangebiet als teilweise stark zersplittert. Im Bestand haben sich durch Erbteilung, durch bereits vorgenommene Nachverdichtung und durch Grundstücksteilungen aus anderen, von außen nicht nachvollziehbaren Gründen, sehr uneinheitliche Grundstücksgrößen und Zuschnitte ergeben. Teilweise finden sich auch Splittergrundstücke und bebaute Flurstücke, die in der gegebenen Abgrenzung faktisch nicht eigenständig nutzbar sind, sondern im Verbund mit angrenzenden Flurstücken genutzt werden. Diese Flurstücke sind im planungsrechtlichen Sinne gegebenenfalls gemeinsam als ein Baugrundstück zu bewerten, da bei eigenständiger Betrachtung der Splittergrundstücke auf keinem der Flurstücke eine sinnvoll nutzbare Bebauung möglich wäre. Die rechtliche Grundlage für eine Teilungsgenehmigung ist im BauGB nicht mehr gegeben. Dessen ungeachtet ist beim Teilen von Grundstücken bzw. beim Veräußern der Teile grundsätzlich zu beachten, dass keine planungsrechtlich unzulässigen Zustände entstehen dürfen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO voll ausgenutzt, um einerseits auf den Baugrundstücken eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits die zulässige Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Bei einigen der extrem kleinen Baugrundstücke oder den intensiv durch Nebenanlagen versiegelten Höfen kann diese Festsetzung zur GRZ hinter dem bereits

verwirklichten Bestand zurückbleiben. Solange die vorhandenen baulichen Anlagen fortbestehen, ist dies unproblematisch, da der genehmigte oder in genehmigungsfähiger Weise entstandene Bestand über Bestandsschutz verfügt. Erst beim Verlust eines Gebäudes z.B. durch Brand oder bei einem planmäßigen Abbruch und Ersatz sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu beachten.

Die dichter bebauten Flächen entlang der Hauptstraße sind hier in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gegebenenfalls im Zusammenhang mit der rückwärtigen Gartenfläche zu sehen. Wenn Scheunen oder Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, kann im Einzelfall die Aufgabe weiterer Nebengebäude oder die aktive Entsiegelung von Flächen erforderlich werden. Gerade bei den nahezu vollständig überbauten und versiegelten Flächen im Südosten des Plangebiets wäre ein teilweiser Rückbau der flächendeckenden Nebenanlagen aus städtebaulicher und kleinklimatischer Sicht zu begrüßen.

Für die städtebaulich nicht zum eigentlichen Ortskern gehörenden Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs, für die Ersatzbebauung des Raiffeisenlagers sowie auf der Fläche der ehemaligen Tabakfabrik an der Friedhofstraße und für die Bebauung nördlich der Straßen Im Geiersching und Heulachgraben wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese deutlich später bebauten Grundstücke weichen in Zuschnitt und Bebauung erheblich von der Struktur des eng in Haus-Hof-Bauweise bebauten Ortskerns ab und orientieren sich an der modernen Bauweise der nördlich und südlich ab den Ortskern angelagerten Neubaugebiete. Eine GRZ von 0,4 reicht aus, um den Bestand zu sichern oder eine angemessene bauliche Nutzung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den dörflichen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände ausgeweitet, da von diesen Anlagen nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung ausgeht, die nicht mit einem Hauptgebäude gleicher Grundfläche zu vergleichen ist.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird eine Überschreitung der GRZ durch die oben genannten Anlagen auf bis zu 0,8 zugelassen, um den besonderen Erfordernissen dieser Flächen gerecht zu werden und einerseits der Ortsgemeinde selbst andererseits der Kirchengemeinde als Träger des Kindergartens und wichtigem Akteur im Gemeindeleben des Ortsteils den notwendigen Spielraum bei der Ausgestaltung der Flächen zu lassen.

### **Gebäude- und Traufhöhe / Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe wird für das Plangebiet differenziert festgesetzt.

In Anlehnung an den Bestand wird nahezu für das gesamte Plangebiet eine Traufhöhe von 7 m und eine Gebäudehöhe von 10 m zugelassen. Damit ist durchgehend eine zweigeschossige Bebauung mit gerader Wand möglich. Lediglich für die Ersatzbebauung des ehemaligen Raiffeisengebäudes sowie der ehemaligen Tabakfabrik wird ausgehend von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ eine größere maximale Traufhöhe von 7,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt.

Um den Bestandserhalt bereits vorhandener Gebäude zu sichern, die die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im Bestand überschreiten wird festgesetzt, dass beim Umbau bereits bestehender Hauptgebäude oder der Umnutzung bereits bestehender Nebengebäude, die bereits eine höhere First- und / oder Traufhöhe aufweisen, eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe bis auf die bisherige Trauf- und Firsthöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden kann. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen. Um den Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz zu fördern, kann diese Überschreitung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe ausschließlich beim Umbau bzw. der Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz Gebrauch gemacht werden. Bei einem Ersatz höherer Gebäude sind die zulässigen Maximalwerte einzuhalten. Eine Überschreitung auf den vorherigen Bestand ist beim Ersatz von Gebäuden ausdrücklich nicht zulässig.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Soweit seitens des Denkmalschutzes im jeweils konkreten Fall keine Bedenken bestehen, können damit die noch vorhandenen eingeschossigen Gebäude innerhalb der Ortslage durch Aufstocken nachverdichtet werden. Um möglicherweise im Dachgeschoss vorhandene Vollgeschosse planungsrechtlich abzusichern wird festgesetzt, dass abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch III Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit III Vollgeschossen dient. Entsprechend ihrer Zielrichtung auf den Bestandserhalt kann die Ausnahmeregelung ausdrücklich nicht auf die Erweiterung oder den Ersatzneubau von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen angewendet werden.

Im Bereich der Tabakschuppen wird die Trauf- und Gebäudehöhe nicht als maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, sondern als Mindest- und Maximalhöhe. In Verbindung mit der Festsetzung von zwingend II Vollgeschossen sowie zur maximalen Gebäudetiefe soll so die städtebauliche Struktur der für Hayna typischen und das Ortsbild zur freien Landschaft hin prägenden hohen und schmalen Tabakschuppen gesichert oder nachgebildet werden.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen begrenzt und sind deutlich großzügiger abgegrenzt als im Vorgängerbebauungsplan „Hauptstraße“. Ausgehend vom Bestand wird für die straßenseitigen Grundstücksbereiche mit den giebelständigen Haupthäusern und die mittleren Grundstücksbereiche mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden einschließlich des rückwärtigen Scheunenriegels eine durchgehende überbaubare

Grundstücksfläche festgesetzt. Die bestehende Bebauung wird dabei mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend gesichert. Lediglich in den Fällen, in denen vom Denkmalschutz nicht als erhaltenswert bezeichnete Anbauten und Erweiterungen der rückwärtigen Scheune weit in die rückwärtige Gartenfläche reichen oder eine durchgehende Bebauung bilden, die keine Grünzone zwischen der Bebauung um den zentralen Hof an der Hauptstraße und dem rückwärtigen Tabakschuppen übrig lässt, gehend die Baugrenzen über den im Kataster verzeichneten Bestand hinweg. Soweit sie in zulässiger Weise errichtet wurden, verfügen die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindlichen Gebäude über Bestandsschutz. Lediglich ein Ersatz oder eine Wiedererrichtung nach Verlust ist nicht zulässig.

Auf den ausreichend tiefen Grundstücken wird entlang der rückwärtigen Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg eine zweite überbaubare Grundstücksfläche angeboten, die die hier vorhandenen Tabakschuppen planungsrechtlich absichert und so die Umnutzung der bestehenden Tabakschuppen zu Wohnzwecken oder den Ersatz der Schuppen oder die Ergänzung durch weitere Wohngebäude ermöglicht, die die städtebauliche Struktur der teilweise bereits verschwundenen Tabakschuppen am äußeren Ende der Hakenhöfe aufnimmt. Entsprechend der überkommenen Grundstücksaufteilung mit rückwärtigen Gartenflächen und schmalen, direkt entlang der rückwärtigen Erschließung aufgereihten Tabakschuppen wird entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs eine mit 10 – 15 m deutlich schmalere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die von der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Hauptstraße deutlich durch die nicht überbaubare Gartenzone abgesetzt ist. Die Ausweisung einer rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche in der Zone der Tabakschuppen erfolgt nur auf den Grundstücken, die tief genug sind, um zwischen dem rückwärtigen Scheunenkranz und der Bebauungszone der Tabakschuppen eine angemessene Grünzone auszubilden. Ist die Grundstückstiefe nicht ausreichend oder reicht die straßenseitige Bebauung entlang der Hauptstraße mit der abschließenden Scheune so weit in den hinteren Bereich des Anwesens, dass kein angemessener Freiraum verbleibt, wird auf die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche verzichtet und stattdessen eine tiefere, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von der Hauptstraße aus festgesetzt, die den vorhandenen Baubestand ganz oder zumindest weitgehend abdeckt.

Für die ergänzende Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs wird eine an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierte überbaubare Grundstücksfläche von angemessener Tiefe festgesetzt, die den vorhandenen Gebäudebestand absichert und gleichzeitig eine rückwärtige oder im Fall des Anwesens Kreuzstraße 11 eine seitliche Gartenzone sichert.

#### **6.1.4 Bauweise**

##### **6.1.4.1 Definition der Grundstücksbereiche**

Auch die Festsetzung zur Bauweise ist im Wesentlichen von den bestehenden städtebaulichen Strukturen abgeleitet, die dauerhaft erhalten werden sollen.

Um der Struktur der historischen Bauformen in der Ortslage von Hayna Rechnung tragen zu können, werden die langgestreckten Hakenhöfe in mehrere funktionale und in Bezug auf die zulässige Bauweise und weitere Festsetzungen zur zulässigen Nutzung unterschiedlich zu behandelnde Zonen aufgeteilt:

#### Straßenseitiger Grundstücksbereich

Die Flächen bis zum Abstand von 15 m zur Hauptstraße werden als straßenseitiger Grundstücksbereich definiert. Im straßenseitigen Grundstücksbereich befindet sich das straßenseitig und meist zusätzlich an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Wohnhaus. Nahezu alle straßenseitigen Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße ausgerichtet. Neben lediglich 3 weiteren Wohnhäusern sind das ehemalige Pfarrhaus, das heute als Bürgerhaus dienende ehemalige Schulhaus sowie das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude der Tabakfabrik als repräsentative Bauten traufständig zur Straße errichtet.

Der straßenseitige Grundstücksbereich umfasst darüber hinaus einen Teil des zentralen Hofes, um den die Haupt- und Nebengebäude angeordnet sind sowie – je nach Tiefe des Haupthauses – auch bereits einen Teil der meist ebenfalls giebelständig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebauten Nebengebäude. Meist schließen sich die Nebengebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenze direkt an die rückwärtige Giebelwand des Hauptgebäudes an. Der Hof ist zur gegenüberliegenden Seite entweder durch weitere Nebengebäude oder durch die Rückwand des Haupt- und Nebengebäudes des Nachbarhofes umschlossen.

#### Mittlerer Grundstücksbereich

Die Flächen ab einem Abstand von 15 m zur Hauptstraße bis zum Bereich der Tabakschuppen werden als mittlerer Grundstücksbereich definiert. Im Mittleren Grundstücksbereich befindet sich der von landwirtschaftlichen Nebengebäuden umgebene zentrale Hof der Hakenhöfe, der in der Regel rückwärtig durch eine traufständige, an beide seitliche Grundstücksgrenzen angebaute Scheune abgeschlossen wird. Hinter dem Scheunenriegel erstrecken sich die rückwärtigen Hausgärten, die hier ein zusammenhängendes Band zwischen der dichten Bebauung an der Hauptstraße und den nur teilweise vorhandenen Tabakschuppen an der Friedhofstraße und am Kapellenweg bilden.

#### Zone der Tabakschuppen

Alle Flächen bis zu einem Abstand von 15 m östlich der Friedhofstraße und bis zu 15 m westlich des Kapellenwegs sind als Zone der Tabakschuppen definiert. Auch wenn bereits ein Teil der ehemals nahezu durchgehenden vorhandenen Tabakschuppen verschwunden ist, wird das Siedlungsbild der Ortslage Hayna von der umgebenden freien Landschaft aus gesehen immer noch durch die hohen, schmalen Holzschuppen mit ihrer charakteristischen Form und der waagrecht, bei älteren Schuppen senkrechten Holzlatten- und Bretterverkleidung geprägt.

#### **6.1.4.2 Festsetzung zur abweichenden Bauweise**

Ausgehend vom Bestand ist im straßenseitigen Grundstücksbereich der abweichenden Bauweisen a1 und a2 mindestens ein Hauptgebäude an der straßenseitigen und der linken oder rechten Grundstücksgrenze anzubauen.

Im mittleren Grundstücksbereich der abweichenden Bauweise a1 und a2 sind Gebäude entweder zwingend giebelständig an der gleichen seitlichen Grundstücksgrenze wie das Hauptgebäude oder traufständig an beide seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Ein giebelständiger Anbau an die dem Hauptgebäude gegenüberliegende Grundstücksgrenze ist ebenfalls zulässig.

In der abweichenden Bauweise a 3 ist ebenfalls ausgehend von Bestand im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Gebäude traufständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Ein seitlicher Grenzanbau ist zulässig, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Bauweise a3 soll damit die traufständige Ausrichtung der ortsbildprägenden Gebäude des Pfarrhauses und des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Tabakfabrik planungsrechtlich sichern.

Der Systematik und dem vorhandenen Baubestand folgend, ist im straßenseitigen Grundstücksbereich der abweichenden Bauweise a4 mindestens ein Hauptgebäude giebelständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzubauen. Ein seitlicher Grenzanbau ist bei Vorliegen der Nachbarzustimmung zulässig, wird jedoch nicht erzwungen, da im Bestand auf den betreffenden Anwesen nicht vorhanden.

Im mittleren Grundstücksbereich entsprechen die abweichenden Bauweisen a3 und a4 der offenen Bauweise, wobei ein seitlicher Grenzanbau bei Vorliegen der Nachbarzustimmung ausdrücklich zulässig ist.

Die abweichende Bauweise a5 trifft die notwendigen Regelungen für den Bereich der Tabakschuppen. Ausgehend von der typischen Gestalt und Anordnung der Tabakschuppen sind im Bereich der abweichenden Bauweise a5 Gebäude grundsätzlich traufständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Von der traufständigen Anordnung sowie von beidseitigen Anbau kann abgewichen werden, wenn es sich um die Umnutzung eines bestehenden nicht traufständigen und / oder nicht beidseitig angebauten Gebäudes handelt.

Um keine übermäßig breiten Gebäude zu erzwingen, kann bei Gebäude mit einer Breite von mindestens 7 m, gemessen parallel zur Erschließungsstraße, auf den beidseitigen Grenzanbau verzichtet werden. In diesem Fall ist an die straßenseitige und eine beliebige seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe, der zwingenden Festsetzung von II Vollgeschossen und der Begrenzung der Gebäudetiefe soll die abweichende Bauweise a5 die städtebauliche Eigenart der Tabakschuppen abbilden und planungsrechtlich sichern.

Sofern in der abweichenden Bauweise ein straßenseitiger Grenzanbau gefordert wird, darf das Gebäude auch um bis zu 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückweichen, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Fläche gepflastert und baulich-gestalterisch in den angrenzenden Gehweg oder Straßenraum einbezogen wird. Mit dieser Regelung wird den mit zahlreichen Vor-

und Rücksprüngen verlaufenden Grenze der Hauptstraße und den oftmals nicht rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden Verkehrsflächen der Friedhofstraße und des Kapellenwegs Rechnung getragen.

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird auf eine Regelung zur Bauweise verzichtet. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Kirche Heilig Kreuz und dem heute als Bürgerhaus genutzten ehemaligen Schul- und Rathaus reichen die Bindungswirkungen des Denkmalschutzes, im Fall des Schulhauses in Verbindung mit dem Eigentum durch die Ortsgemeinde aus, um städtebaulich unerwünschte Gestaltungen zu verhindern. Für die neuzeitlichen Gebäude des Bürgerhauses und des Kindergartens wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Regelung zur Bauweise gesehen. Im Zweifelsfall verhindert hier der Umfeldschutz der umgebenen Baudenkmäler eine städtebauliche Fehlentwicklung.

#### **6.1.4.3 Geschlossene Bauweise**

Für die Gebäude Friedhofstraße 38 B und C, die im Bereich der ehemaligen Tabakfabrik die Bauflucht des rückwärtigen Scheunenkranzes aufnehmen und eine Baureihe von > 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand ausbilden, wird entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **6.1.4.4 Offene Bauweise**

Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs sowie für die Bebauung südlich der Straße Im Geiersching wird entsprechend dem vorhandenen Bestand die offene Bauweise festgesetzt.

#### **6.1.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich**

Auch wenn es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, eine Umnutzung der Nebengebäude und Scheunen im mittleren Grundstücksbereich sowie der Tabakschuppen im rückwärtigen Abschluss der langgestreckten Höfe zu Wohnzwecken zu ermöglichen, soll dies nicht zur Aufgabe oder zum Abbruch der das Siedlungsbild prägenden straßenseitigen Baureihe entlang der Hauptstraße führen. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung der straßenseitigen Gebäude erzwingen. Einem Ausdünnen des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung im mittleren Grundstücksbereich durch Hauptgebäude nur zugelassen wird, wenn das betreffende Baugrundstück auch straßenseitig mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

Durch diese Festsetzung soll der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Hauptstraße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im mittleren Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper im mittleren Grundstücksbereich ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

Um schwierigen Grundstückssituationen Rechnung zu tragen, ist ausnahmsweise auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen

Grundstücksbereich an der Hauptstraße ein Hauptgebäude im mittleren Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse oder einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Abstände keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

Die durch die Fläche des Hausgartens von der Bebauung entlang der Hauptstraße abgetrennte Zone der Tabakschuppen wird in Bezug auf die Anordnung der Gebäude als eigenständige Baureihe bewertet, die städtebaulich bzw. in Bezug auf das Siedlungsbild kaum noch in Wechselwirkung mit der straßenseitigen Baureihe steht.

#### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten**

Zum Schutz der zum größten Teil noch vorhandenen rückwärtigen Gartenzone zwischen der rückwärtigen Scheune im mittleren Grundstücksbereich und der Zone der Tabakschuppen an der äußeren Erschließung wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind. In Verbindung mit den großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von mindestens 10 m, größtenteils 15 m in der Zone der Tabakschuppen ist diese Fläche ausreichend zur Unterbringung der notwendigen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen.

Die Festsetzung gilt ausdrücklich nur für die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte Stellplätze, Garagen und Carports genießen einen erweiterten Bestandsschutz, der auch die Erneuerung und den Ersatz dieser Anlagen, nicht jedoch die Erweiterung umfasst, auch soweit die Anlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Im Fall der schmaleren Baufenster im Bereich der Tabakschuppen ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze in Verbindung mit dem zwingend beidseitigen Grenzanbau faktisch nur in Form einer in das Gebäude einbezogenen Garage zu erbringen. Städtebaulich ist dies unproblematisch und erscheint im Rahmen der zusätzlichen Wohnbebauung zumutbar.

Die Parkplatzfläche nördlich des Bürgerhauses wird als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt, um den hier vorhandenen Parkplatz des Bürgerhauses planungsrechtlich zu sichern.

Um den städtebaulich unschönen und mit der Eigenart der Denkmalzone nicht in Einklang zu bringenden Eindruck von direkt an der Straßenkante angeordneten Garagentoren zu vermeiden, wird festgesetzt, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte und nicht in ein Hauptgebäude integrierte Garagen und Carports mit Seitenwänden mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen sind.

Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Wirkung ausdrücklich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Nutzung wird damit als

Teil der normalen Gartennutzung auch innerhalb der rückwärtigen Gartenzone akzeptiert.

### **6.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen / Mindestgröße von Baugrundstücken**

Ein Ziel der Planung ist das Ermöglichen einer verträglichen Nachverdichtung durch Aufstocken oder Anbau an die bestehenden Gebäude, die Umnutzung oder den Ersatz bestehender Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen sowie in begrenztem Umfang durch ergänzende Bebauung auf Höhe der Tabakschuppen. Der Charakter des Plangebiets als historischer Ortskern einschließlich der rückwärtigen Gartenzone soll unverändert erhalten bleiben. Die deutlich höhere Verdichtung beim Ersatz von Gebäuden durch größere Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten führt in vergleichbaren städtebaulichen Strukturen aufgrund der deutlich höheren sozialen Dichte und des entstehenden Stellplatzbedarfs, der in der Regel durch Inanspruchnahme der verbleibenden unversiegelten Gartenflächen gedeckt wird, oftmals zu städtebaulichen Spannungen. Dies soll im Plangebiet vermieden werden. Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird daher gestaffelt in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf ein verträgliches Maß begrenzt. Im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes darf lediglich beim Ersatz bestehender Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans in genehmigter Weise eine höhere Zahl an Wohnungen aufweisen, die maximal gleiche Zahl an Wohnungen wieder hergestellt werden. Eine weitere Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist jedoch nicht zulässig.

Um ein Unterlaufen der Festsetzung aufgrund der bereits bestehenden kleinteiligen Grundstückszuschnitte oder durch ein weiteres Aufteilen der Hofstellen in mehrere kleine und kleinste Baugrundstücke zu verhindern, wird gleichzeitig in den dörflichen Wohngebieten mit Ausnahme der rückwärtigen Zone der Tabakschuppen eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 350 qm festgesetzt. Sollten kleinere Baugrundstücke bereits bebaut sein, so genießen die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bestandsschutz. Für den Fall, dass eine Bebauung auf den kleineren Splittergrundstücken ergänzt oder erheblich verändert werden soll, sind gegebenenfalls mehrere kleine Flurstücke zu einem gemeinsamen Baugrundstück zusammenzufassen.

Im Bereich der Tabakschuppen wird auf die Mindestgröße von 350 qm verzichtet, da die teilweise sehr schmalen Grundstücke in Verbindung mit der abweichenden Bauweise mit beidseitigem Grenzanbau auch mit kleinerer Grundfläche zweckmäßig bebaubar sind. Die Zone der Tabakschuppen eignet sich aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte, der eingeschränkten Erschließung und der begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem notwendigen Stellplatznachweis nicht zur Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern. Hier greift die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird damit sichergestellt, dass die Nachverdichtung in einem für die historische Ortslage von Hayna verträglichen Bereich bleibt.

### 6.1.8 Private Grünfläche

Soweit es die Tiefe der einzelnen Höfe zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße bzw. Kapellenweg und die vorhandene denkmalrechtlich geschützte oder aus denkmalfachlicher Sicht erhaltenswürdige Bausubstanz zulässt, wird zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz der Bebauung entlang der Hauptstraße und der rückwärtigen Zone der Tabakschuppen eine private Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, werden mit der Festsetzung der privaten Grünfläche die bandförmig zusammenhängenden rückwärtigen Hausgärten planungsrechtlich gesichert. Da die private Grünfläche nicht als Baugrundstücksfläche in die Grundlage zur Berechnung der GRZ eingeht, wird auf den teilweise über 90 m tiefen Grundstücken auch die zulässige Versiegelung und Baumasse begrenzt und gleichzeitig eine eindeutige grüne Zäsur zwischen der Bebauung an der Hauptstraße und den zur Umnutzung vorgesehenen Tabakschuppen an der rückwärtigen Erschließung ausgebildet.

Die zusammenhängende Grünfläche der rückwärtigen Gartenzone sichert eine angemessene dörfliche Wohnqualität, da den Wohnungen im Bereich der Tabakschuppen und des rückwärtigen Scheunenkrantzes ein direkt zugänglicher Freiraum zugeordnet werden kann. Darüber hinaus wirkt der durch die festgesetzte private Grünfläche und die Beschränkung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gesicherte zusammenhängende Grünraum als Kaltluftentstehungsfläche der sommerlichen Überwärmung der dichten, straßenseitigen Bebauung entgegen und bietet Lebensraum für die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

### 6.1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrsschall der Hauptstraße. Im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ wurde der auf die straßenseitige Bebauung einwirkende Verkehrsschall überschlägig ermittelt.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt

### 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken, sollen die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, um einerseits das Ortsbild gegen städtebauliche Fehlentwicklungen und gestalterische Missgriffe zu schützen und andererseits eine angemessene und moderne Wohnqualität zu ermöglichen.

Wesentlich für das Siedlungsbild ist die Kubatur der in der Regel eher schmalen, und durch das Satteldach und das Verhältnis von Breite zu Länge mit einer deutlichen Längsachse versehenen Gebäude, die Stellung der Gebäude innerhalb der Haus-Hof-Bauweise auf dem Grundstück und zueinander sowie die durch die meist steilen Satteldächer und wenigen Krüppelwalmdächer geprägte

Dachlandschaft. Ein Teil der gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wird als nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr notwendig bewertet und daher nicht übernommen.

### **6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### maximale Gebäudebreite

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes im Rahmen der bereits laufenden Nachverdichtung und des Funktionswandels von der kleinbäuerlichen Nutzung hin zum reinen Wohnort. Um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Trauf- und Firsthöhe und zur Dachgestaltung die typische Kubatur der eher schmalen Gebäude im Ortskern zu sichern wird im Ursprungsbebauungsplan „Hauptstraße“ eine maximale Gebäudebreite von 12 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets inhaltlich unverändert übernommen. Strengere Anforderungen werden für Neubauten im Bereich der Tabakschuppen gestellt. Um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe sowie zur Dachgestaltung sicherzustellen, dass sich Ergänzungsbauten in die Reihe der Tabakschuppen einfügen und zumindest die typische Kubatur dieser langgestreckten, schmalen und hohen Baukörper gewahrt bleibt, wird im dörflichen Wohngebiet MDW 5 eine maximale Gebäudebreite von 8 m festgesetzt. Die Gebäudebreite ist dabei definiert als das Maß von Wand zu Wand senkrecht zur Firstlinie. Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile oder Anbauten wie Treppenhäuser oder außen ans Gebäude angesetzte Aufzugschächte werden bei der Bestimmung der Gebäudebreite nicht eingerechnet, einerseits da diese untergeordneten baulichen Anlagen nur begrenzt auf das Siedlungsbild einwirken und andererseits um die Bauherrn nicht zu stark in ihrer Gestaltungsfreiheit einzuschränken.

#### Einhausen technischer Anlagen

Mit dem Fortschreiten der Energiewende und der Verwendung von Wärmepumpen bzw. dem zunehmenden Einbau von Split-Level-Klimaanlagen und zentralen Lüftungsanlagen auch in Ein- und Zweifamilienhäuser tritt ein neuer Gerätetyp in Erscheinung, der gerade durch die dauerhafte Geräuschemission oftmals zu Spannungen und Konflikten zwischen Nachbarn führt. Um sowohl die optischen Auswirkungen dieser Anlagen auf das Siedlungsbild als auch die möglicherweise störenden Emissionen gegenüber der Nachbarschaft zu begrenzen wird festgesetzt, dass technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren sind oder im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen sowie schalltechnisch abzuschirmen sind.

### **6.2.2 Dachgestaltung**

Wesentliches Ziel der Planung ist es, im Plangebiet einerseits eine verträgliche und geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, dabei andererseits jedoch die Eigenart des historischen Ortskerns und das bestehende Siedlungsbild soweit möglich zu erhalten.

Ausgehend vom Bestand sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° – 55° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebengebäude und Garagen im vom Straßenraum der Hauptstraße in der Regel kaum einsehbaren mittleren Grundstücksbereich sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 55° zulässig.

Die Beschränkung von Dachaufbauten und Nebengiebeln soll ein zu starkes zergliedern der Dachfläche verhindern. Dacheinschnitte sind in Hayna ortsuntypisch und würden sich negativ auf die gewachsenen Dachlandschaft auswirken. Dacheinschnitte sind deshalb unzulässig.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird für Hauptgebäude eine Dachdeckung durch Naturziegel oder Beton-Dachpfannen im Farbspektrum Rot bis Rotbraun zugelassen. Für Wintergärten und Vordächer sind ausdrücklich auch transparente Materialein wie Glas oder Plexiglas zulässig.

### 6.2.3 Fassaden

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind die vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden ausschließlich als Putzfassaden, als Fachwerk oder mit Holzverkleidung zulässig. Auf eine Festsetzung zur Farbgebung wird verzichtet, da der dauerhafte Schaden am Ortsbild durch eine unpassende Fassadenfarbe deutlich geringer ist als z.B. der Abbruch eines prägenden Gebäudes oder eine in Kubatur und Proportionen unpassende Bebauung.

Für die von öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen, da diese Fassaden allenfalls in geringem Umfang auf das Siedlungsbild einwirken. Hier kann den Bauherren dementsprechend eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, dass Sockel verpflichtend in nicht poliertem Naturstein oder Putz auszubilden sind, wird inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung zur Sockelhöhe erscheint nicht zeitgemäß und wird inhaltlich nicht übernommen. Insbesondere bei der Umnutzung der Tabakschuppen, die in der Regel über keinen Keller verfügen und damit auch keinen Sockel aufweisen, erscheint die Festsetzung nicht zweckmäßig. Beim Ersatz einer Scheune, eines Nebengebäudes oder Schuppens, der im Bestand keinen Sockel bzw. teilweise nicht einmal eine betonierte Bodenplatte aufweist, erscheint das Erzwingen eines Sockels mit der Bandbreite von 0,5 – 1 m Höhe städtebaulich nicht erforderlich.

### 6.2.4 Fenster und Schaufenstern

Die Festsetzung zur Gestaltung von Fenstern und Schaufenstern wird teilweise aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Ausgehend vom Bestand sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden ausschließlich stehende Fensterformate sowie anders geformte Giebelfenster

zulässig. Innerhalb der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fassaden wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Beschränkung der Fensterformate gesehen, da diese Fenster nicht prägend auf das Ortsbild einwirken. Eine Reihung von mehreren stehenden Fensterformaten durch Zwischenpfeiler ist zulässig, um so auch großformatige Schaufenster ausbilden zu können. Anders geformte Giebfenster wie die im historischen Bestand vorhandenen runden, halbrunden oder sternförmigen Giebfenster und Ladeluken sind ausdrücklich zulässig.

Eine Beschränkung der Fensterfläche der rückwärtigen Scheunen auf maximal 30 % der Fassadenfläche bzw. 40% der Fassadenfläche für Wintergärten erscheint mit dem Wunsch nach hellen, gut belichteten Wohnräumen nicht vereinbar. In der Abwägung der Belange wird hier der höheren Wohnqualität durch eine angemessene Fensterfläche den Vorzug gegeben. Die bereits vorhandenen Beispiele wie Friedhofstraße 80 und Kapellenweg 6 zeigen, dass auch eine moderne Interpretation der historischen Gebäudekubaturen möglich ist. Wesentliche städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten, da sich nahezu der gesamte historische Ortskern innerhalb der Denkmalzone befindet und bei einer tatsächlich entstehenden Fassadengestaltung die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung verweigert würde.

Die Regelung, dass bestehende Klappläden zu erhalten sind, Rollladenkästen nicht sichtbar sein dürfen und die Rollladenebene hinter oder innerhalb der Fensterleibung liegen muss, wird inhaltlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **6.2.5 Werbeanlagen**

Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans inhaltlich neu gefasst. Wie im Ursprungsbebauungsplan sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Festsetzung wird jedoch rein redaktionell von den bauordnungsrechtlichen zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verschoben, da es sich um eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m<sup>2</sup>, Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, auskragende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge, Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern und akustische Werbeanlagen unzulässig, um gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden.

### **6.2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unversiegelten, begrünten Hausgärten innerhalb der sonst dichten Bebauung des Ortskerns tragen nicht nur erheblich zur Wohnqualität auf den teilweise schmalen und zur Hauptstraße hin dicht bebauten Grundstücken bei. Die zusammenhängende Grünzone wirkt auch als Kaltluftentstehungsfläche gerade in sommerlichen Hitzewetterlagen der Überhitzung des Ortskern entgegen und bietet darüber hinaus zusammen mit dem verwinkelten Altbaubestand Lebensraum für heimische Vogelarten und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes, die

in der intensiv bewirtschafteten offenen Feldflur immer weniger Lebensraum und Unterschlupfmöglichkeiten vorfinden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und genehmigungspflichtigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, den festgesetzten privaten Grünflächen und dem Ausschluss von Schottergärten soll die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen den Fortbestand der rückwärtigen Gartenflächen sichern.

### **6.2.7 Einfriedungen und Tore**

Ausgehend vom Bestand sind entlang der Hauptstraße Einfriedungen in Form von Holz- und Metallzäune, verputzte Mauern sowie unverputzte Mauern aus Ziegel und Naturstein zulässig. Hoftore sind als Metall- oder Holztore zulässig.

In Anlehnung an die Gestaltung der historischen Tabakschuppen sind Garagentore von ins Gebäude integrierten Garagentoren im Bereich der Tabakschuppen ausschließlich in Form von Holzsegmenttoren, Holzschiebetoren oder Holzflügeltoren zulässig.

Die Verwendung von in Zaunkonstruktionen eingewebtem oder vorgehängtem Sichtschutz aus Kunststoff sowie Torfüllungen aus Kunststoff ist aufgrund der negativen städtebaulichen Wirkung bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausdrücklich unzulässig.

Für die Gestaltung der Einfriedungen zwischen den Grundstücken oder zur Höhe dieser Einfriedungen werden bewusst keine weitere Festsetzungen getroffen. Zum einen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m direkt an der Grundstücksgrenze in der Haus- Hof-Bauweise als ortstypisch zu bewerten und zum anderen wirken die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken nur in begrenztem Maße auf das Ortsbild ein, so dass Verabredungen zu Höhe und Ausgestaltung dieser Einfriedungen und über den Ausschluss der besonders ortstypischen Gestaltung mit Kunststoffplanen und ähnlichem hier dem nachbarlichen Austauschverhältnis überlassen werden kann, ohne städtebauliche Missstände befürchten zu müssen.

Gemäß Festsetzung 3.11 können Gebäude, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzubauen sind, um bis zu 1,5 m hinter die Straßenkante zurücktreten, unter der Bedingung, dass die verbleibende Fläche baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum oder Gehweg einbezogen wird. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die so entstehende Fläche nicht eingefriedet werden darf.

### **6.2.8 Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze**

Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bestimmt sich nach der *„Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze, die Höhe des Geldbetrages zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, die Höhe der Kostenbeteiligung zur Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielflächen der Gemeinde Herxheim“* in der jeweils

aktuellen Fassung. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Satzung beige-fügt.

### **6.2.9 Traufausbildung, Ortgang, Auskragungen und Gebäudedämmung**

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Tiefe der Dachüberstände an Traufe und Ortgang sowie der Ausschluss von Auskragungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht übernommen. Der Ausschluss von Auskragungen wurde bereits mit der 1. Änderung für Teilbereiche des Plangebiets aufgehoben. Ähnlich wie bei der Gestaltung von Ortgang und Traufe sind auch ohne eine Reglementierung im Bebauungsplan keine wesentlichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Sollte im Einzelfall aufgrund der konkreten Planung tatsächlich eine Fehlentwicklung zu erwarten sein, so wird die in der Denkmalzone erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für das Vorhaben verweigert.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass bei einer nachträglichen Wärmedämmung von Außenwänden vorhandene Fassadengliederung und Schmuckelemente in keiner Weise verdeckt und beeinträchtigt werden dürfen, kann angesichts der deutlich gestiegenen Energiepreise und der Anforderungen an die Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen im Bestand in dieser Stringenz nicht aufrecht erhalten werden. Auf die Festsetzung wird daher verzichtet. Der Umgang mit Schmuckelementen und Fassadengliederung ist im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung im Einzelfall gegen die Anforderungen der energetischen Gebäudesanierung abzuwägen und ein für beide Seiten tragbarer Kompromiss zu finden. Diese komplexen Einzelfallentscheidungen in der historischen Bausubstanz von Hayna können und sollen nicht im Bebauungsplan durch eine pauschale Festsetzung vorweggenommen werden.

## **6.3 Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### **6.3.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Bereich der dörflichen Wohngebiete**

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nur soweit, als durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine über das vor Planungsbeginn bestehende Baurecht hinausgehende bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen wird. Eine veränderte Nutzung der zulässigen Bebauung z.B. durch eine Wohnnutzung in Bereichen, für die zuvor lediglich landwirtschaftliche Hofstellen oder Garagen zulässig waren, gilt nicht als eigenständiger Eingriff, wenn damit keine zusätzliche Versiegelung verbunden ist.

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des mehrfach punktuell geänderten, einfachen Bebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ setzte die in Haus-Hof-Bauweise bebaute Fläche beiderseits der Hauptstraße als Dorfgebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Dorfgebiets wurden eng entlang des vorhandenen Bestands durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Eine Begrenzung von baulichen Nebenanlagen enthielt der Bebauungsplan nicht. Die Flächen zwischen dem rückwärtigen Scheunenkranz und der Friedhofstraße im Westen und dem Kapellenweg im Osten wurden als private Grünfläche festgesetzt. Lediglich eine Gruppe der Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Dorfgebiet und Erhaltungsbereich festgesetzt, in dem Gebäude nur mit Genehmigung abgebrochen werden durften.

Innerhalb der privaten Grünfläche waren bauliche Nutzungen in Form von landwirtschaftlichen Hofstellen allgemein und uneingeschränkt zulässig. Garagen waren bis zu einem Abstand von 10 m zur Friedhofstraße und zum Kapellenweg ausnahmsweise zulässig.

Als einfacher Bebauungsplan verzichtete der Bebauungsplan „Hauptstraße“ auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist insbesondere beiderseits der Hauptstraße bereits dicht bebaut. Die Ergänzungen und Erweiterungen der rückwärtigen Scheunen und Nebengebäude reichen dabei teilweise weit in die rückwärtigen Gartenflächen hinein. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen waren landwirtschaftliche Hofstellen ausdrücklich zulässig. Der Bereich der privaten Grünflächen durfte dabei bis zu einem Grad von 40% versiegelt werden.

Für den Geltungsbereich des Vorgängerbebauungsplans „Hauptstraße“ ist daher davon auszugehen, dass mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,6 im Bebauungsplan „Hauptstraße Neufassung“ keine Versiegelung zugelassen wird, die nicht bereits auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ in Verbindung mit § 34 BauGB in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig war. Im Bereich der nahezu vollständig bebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebiets bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung sogar punktuell hinter dem aktuellen Bestand zurück.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich damit für den Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ gegenüber dem vor Planungsbeginn zulässigen Baurecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ sind weitere randliche Flächen in das Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße Neufassung“ einbezogen, für die bislang keine Bebauungspläne bestehen und die demnach erstmals überplant werden (vgl. Kapitel 4.5).

Auch im Bereich der erstmals überplanten und planungsrechtlich als Teil des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Baugrundstücke wird aufgrund der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Aufstellung des

Bebauungsplans keine zusätzliche bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Planungsbeginn zulässig war. Auch für diese Flächen sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

#### **6.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Hauptstraße sowie durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg erschlossen. Die Hauptstraße ist als Durchgangsstraße mit beidseitigen Gehwegen versehen. Friedhofstraße und Kapellenweg sind als reine Anliegerstraßen bzw. asphaltierte Wirtschaftswege ohne begleitende Gehwege ausgebaut. Inwieweit Friedhofstraße und Kapellenweg als öffentliche Straßen gewidmet sind, ist nicht bekannt.

Bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

##### **6.5.1 Versorgung / Ableitung des Schmutzwassers**

Wie bereits in Kapitel 5.3.2 der Begründung dargelegt, sind alle Hakenhöfe in ihrer ursprünglichen Abgrenzung über die Hauptstraße an das Trinkwassernetz und an das Abwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebiets oberirdisch, so dass der Anschluss weiterer Gebäude in der Regel unproblematisch möglich ist.

Während die rückwärtigen Grundstücksflächen im Südwesten des Plangebiets an der Friedhofstraße mit Trinkwasser und einem Mischwasserkanal erschlossen sind, ist eine entsprechende Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen entlang des Kapellenwegs und der Friedhofstraße nördlich des Anwesens Friedhofstraße 27 nicht vorhanden. Seitens der Ortsgemeinde sind auch keine Maßnahmen zur Ausweitung der örtlichen Versorgungsnetze vorgesehen. Eine Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung im Bereich der Tabakschuppen ist daher durch private Hausanschlussleitungen über den mittleren und straßenseitigen Grundstücksteil an die Leitungsnetze der Hauptstraße anzuschließen. In nachbarlicher Kooperation ist hier auch eine gemeinsame und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Leitungsführung mehrerer Grundstücke vorstellbar. Sofern die Höhenlage des Kanals einen Anschluss im Freispiegelgefälle nicht zulässt, ist eine Hebeanlage mit einzuplanen. Auf den betreffenden Baugrundstücken im Bereich der Tabakschuppen fällt damit die verkehrliche und technische Erschließung auseinander. Während die verkehrliche Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg erfolgt, ist die technische Erschließung von der Hauptstraße aus zu gewährleisten.

Die Kapazität der Trinkwasserleitung und des Kanals in der Hauptstraße reichen grundsätzlich aus, um das Plangebiet mit Trinkwasser zu versorgen und das anfallende Schmutzwasser mit abzuleiten.

### **6.5.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Niederschlagswasserableitung der vorhandenen Straßen bleibt unverändert.

Bei privaten Bauvorhaben sind in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Demnach ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort vorrangig zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei der vorhandenen Bebauung ist jedoch zu erwarten, dass bereits eine Einleitgenehmigung in das Kanalnetz besteht.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

## **8. Umweltbericht**

- Im weiteren Verfahren zu ergänzen