

**Bebauungsplan**

**„Hauptstrasse“**

**in Hayna**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung und der Planeintragung wird folgendes festgesetzt:

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 5, 20 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die baulichen Anlagen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 5 (3) sind nicht zulässig.

#### 1.2 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 1 WE festgelegt.

Ausnahmsweise können 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Anforderungen an den ruhenden Verkehr vollständig auf dem Baugrundstück erfüllt werden und wenn

1. das Vordergebäude an der Hauptstraße mit dem rückwärtigen Gebäude (ehem. Scheunengebäude) eine wirtschaftliche Einheit bildet und damit als ein Wohngebäude bewertet wird,  
oder
2. bei Teilung das Vordergebäude (an der Hauptstraße) auf einem separaten Grundstück steht und dieses Grundstück mindestens 400 m<sup>2</sup> groß ist

#### 1.3 Garagen, und landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen

(§ 21a BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch in einer Bautiefe bis zu 10 m entlang der Friedhofstraße und entlang des Kapellenweges errichtet werden.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen sind auch auf Flächen zulässig, die als private Grünflächen ausgewiesen wurden.



#### 1.4 Landespflegerische Maßnahmen

---

(§ 1a und 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zu nicht mehr als 40 % versiegelt werden.

#### 1.5 Flächenversiegelung

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

#### 1.6 Erhaltung baulicher Anlagen

---

(§ 172 (1) Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen (zur Erhaltung baulicher Anlagen) bezeichnen Bereiche, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (hier Tabakschuppen) der Rückbau, die Änderungen oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

#### 1.7 Schallschutz

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind Maßnahmen an Gebäuden in den Bereichen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen worden sind.

Hierbei gilt:

Fassaden direkt an der Hauptstraße werden dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet; seitliche Fassaden und zurückliegende Fassaden innerhalb dieser Zone werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die Lärmpegelbereiche richten sich nach der DIN 4109, Tab. 8. Daraus ergeben sich die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude.



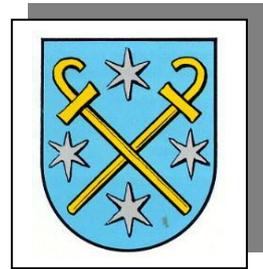
Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis eines geringeren Schutzbedürfnisses erfolgt.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Herxheim, den

Weiller

Bürgermeister



**Bebauungsplan**

**„Hauptstrasse“**

**in Hayna**

**Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)**



## 2.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO)

### 2.1 Dachform

---

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer. Ausnahmsweise ist auch das Krüppelwalmdach zulässig.

Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile ist außerdem das Pultdach möglich.

### 2.2 Dachneigung

---

Die Grenzwerte für die Dachneigung von Hauptgebäuden betragen mindestens 40° und höchstens 55°. Tabakschuppen und untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Garagen, eingeschossige Nebengebäude nach § 14 BauNVO oder Abschleppungen über Eingängen und Garagen) können ausnahmsweise mit Dachneigungen von 15 - 40° errichtet werden.

### 2.3 Dachfarbe, Dachdeckung

---

Zulässig sind nur Dacheindeckungen mit Tonziegeln im Farbton rot bis rotbraun (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013). Vordächer können darüber hinaus auch in Glas oder Kupfer ausgeführt werden.

Solaranlagen auf dem Dach dürfen nur auf Nebengebäuden und nicht auf Wohngebäuden errichtet werden. Andere Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn städtebauliche Belange – insbesondere Belange des Denkmalschutzes - nicht entgegenstehen.

### 2.4 Dachaufbauten

---

Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben in der Breite bis 2.5 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Dachliegefenster in der Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig, wenn städtebauliche Belange - insbesondere des Ortsbildes - nicht entgegenstehen. Dachgauben müssen von den Giebelfronten mind. 1,3 m Abstand halten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Nebengiebeln bis zu einer Breite von 5 m ist nur auf der Westseite zur Friedhofstraße und auf der Ostseite zum Kapellenweg hin zulässig.



## 2.5 Traufausbildung und Ortgang

Die Gebäude sind mit Dachüberständen an der Traufe bis 0,5 m und am Ortgang bis 0,2 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen. Innenliegende Regenrinnen und über Ortgang und Traufe gezogene Dächer sind nicht zulässig.

## 2.6 Fassaden

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Für die Außenwände sind helle Farben (im Spektrum der Erdtöne) mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Zulässig ist neben Putz und Holzverkleidungen auch Fachwerk für die Fassadengestaltung .

Zusätzliche Festsetzungen für Gebäude entlang der Friedhofstraße und am Kapellenweg:

Die Fassaden sind bezügl. Material und Gliederung in Anpassung an die vorherrschende Bebauung der landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen und Tabakschuppen) auszuführen. Zulässig sind Holzverkleidungen der Fassade und Sockelausbildungen in Putz oder Naturstein. Fassadenoberflächen mit glatten und glänzenden Oberflächen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

## 2.7 Sockelausbildung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind auf einem Sockel aufzubauen. Die Sockelhöhe wird auf 0,50 - 1,00 m beschränkt.

## 2.8 Auskragungen

Auskragungen und Kragplatten sind nicht zulässig.

## 2.9 Fenster, Schaufenster, Tore

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig. (Ausnahme: untergeordnete Fenster). Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster mit Zwischenpfeilern ist möglich. Bei den Fassaden auf der Westseite der Scheunenbebauung (Friedhofstraße) und auf der Ostseite der Scheunenbebauung (Kapellenweg) dürfen zur Erhaltung des tradierten Ortsbildes nur 30 % (bei Errichtung von Wintergärten 40 %) der Fassadenfläche als Fensterfläche ausgebildet werden. Die Restfläche ist als verputzte Fassade zu errichten. Nicht notwendige Fenster sind möglichst kleinformatig zu gestalten.



Garagentore sind in Holz oder mit Holzverkleidungen auszuführen. An Gebäuden entlang der Hauptstraße sind Klappläden oder Schiebeläden zu verwenden; falls Rollläden zur Ausführung kommen, dürfen die Rollladenkästen innerhalb der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.

Vorhandene Torbögen mit den charakteristischen Überdachungen sind zu erhalten.

## 2.10 Wärmedämmung

---

Nachträgliche Wärmedämmung auf den Außenwänden an Gebäuden dürfen vorhandene Fassadengliederungen und Schmuckelemente in keiner Weise verdecken und beeinträchtigen.

## 2.11 Gebäudebreiten

---

Neubauten sind an die vorhandene Maßstäblichkeit anzupassen. Die Gebäude dürfen eine Bautiefe (Maß senkrecht zur Hauptfirstrichtung) von mehr als 12,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmen: Wintergärten und untergeordnete Bauteile werden hierbei nicht eingerechnet.

## 2.12 Werbeanlagen

---

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zulässig sind:

- auf die Fassade horizontal aufgemalte Schriften und Symbole bis zu 40 cm Höhe (unterhalb der Fensterbrüstungen des 1.OG)
- auskragende Tafeln bis zu 1,5 m, soweit keine öffentliche Belange entgegenstehen. Die Einhaltung des Lichtraumprofils an Straßen ist erforderlich
- hinterleuchtete Hohlchrifttafeln auf der Erdgeschoßfassade (unterhalb der Fensterbrüstung des 1.OG)

Unzulässig sind:

- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter
- reine Firmenwerbung
- straßenseitige Automaten



### 2.13 Grenzabstände

---

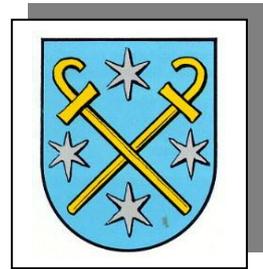
Bei Grenzbebauung (Traufstellung) kann zur Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 0,5 m gehalten werden, damit der Dachüberstand ausgebildet werden kann.

Hiermit werden die örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Herxheim, den

Weiller

Bürgermeister



**Bebauungsplan**

**„Hauptstrasse“**

**in Hayna**

**Hinweise**



### 3.0 Hinweise

#### 3.1 Geschosshöhen, Wand- und Firsthöhen

---

Die Geschosshöhe sowie die Wand- und Firsthöhe werden nicht bestimmt. Diese Größen werden im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB festgelegt. Aufgrund des nicht qualifizierten Bebauungsplanes ergibt sich hier ein Spielraum, der es ermöglicht, eine individuelle Gestaltung unter Beachtung des Bestandes vorzunehmen.

Rahmenmäßig ergeben sich jedoch folgende Maßgaben:

- *Vordergebäude beiderseits der Hauptstraße*  
Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 7.0 m, Firsthöhe bis 13.0 m.
- *Bisherige Scheunenreihe, parallel zur Hauptstraße stehend*  
Zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen bis zu 5.0 m, Firsthöhe über 10.0 m. Die Wandhöhen sollen zur Erhaltung des Ortsbildes nicht überschritten werden.
- *Tabakschuppen*  
Ohne Begrenzung.

Die vorgenannten Maße beziehen sich auf die vorhandene Höhe des Erdplanums. Eine Überschreitung dieser Maße soll nur insoweit zugelassen werden, wie dies durch den Bestand auf dem jeweiligen Grundstück vorgegeben wird.

#### 3.2 Denkmalschutz

---

1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.



3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutz und -pflegegesetzes wird hingewiesen (§§ 2-5 und § 13 DSchPflG)

### 3.3 Maßnahmen zum Bodenschutz

---

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.



Bei der Pflege der Grünflächen ist der Düngemittel- und Pestizideinsatz auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### 3.4 Naturnahe Regenbewirtschaftung, Kellerausbildungen

---

Die Anlage und der Bau von Zisternen zur Gießwasserversorgung der Gärten wird aus ökologischen Gründen sehr empfohlen.

Wegen des potentiell hohen Grundwasserstandes wird der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen.

#### 3.5 Altablagerungen

---

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder eines Altbestandes bestehen oder sich ergeben, ist umgehend mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt (STAWA) Verbindung aufzunehmen.