



Gemeinde Herxheim Ortsteil Hayna

Bebauungsplan "Hauptstraße" 3. Änderung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung vom 20.04.2021

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07HEX20079

Gemeinde Herxheim, Ortsteil Hayna

Bebauungsplan „Hauptstraße“, 3. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziel der Änderung.....3

2 Lage und Größe des Plangebietes.....3

3 Bebauungsplanverfahren.....4

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....4

5 Planungsrechtliche Festsetzungen.....4

 5.1 Abweichende Bauweise.....4

6 Örtliche Bauvorschriften.....5

7 Hinweise.....5

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Die nachfolgende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ ist als Ergänzung zur ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ zu sehen.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Die 3. Änderung betrifft den Änderungsbereich 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“. Die Änderung wird erforderlich, da für die auf dem Grundstück geplante Bebauung entlang der Friedhofstraße, explizit eine abweichende Bauweise festgesetzt werden soll. Grund hierfür sind die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung, welche überwiegend an der Friedhofstraße errichtet worden sind. Durch diese Festschreibung der Bauweise soll auch dem Umgebungsschutz Rechnung getragen werden, da sich entlang der Friedhofstraße noch einige ortsbildprägende Tabakschuppen befinden. Auf dem Grundstück ist bereits im Bereich des Scheunengürtels (östliche Grundstücksgrenze) eine Bebauung in geschlossener Bauweise genehmigt worden. Zwischenzeitlich ist auch der Abriss der alten Fabrikgebäude auf dem Grundstück erfolgt.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist nun entlang der Friedhofstraße eine Bebauung mit 2 Wohngebäuden vorgesehen. Durch diese weitere innerörtliche Nachverdichtung wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Der Ortsbeirat von Hayna hat sich daher für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ ausgesprochen.

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

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereiches. Zwischenzeitlich wurde das ehemalige Grundstück Nr. 66 in zwei neue Grundstücke (Nr. 66/1 entlang der Hauptstraße und 66/2 entlang der Friedhofstraße) aufgeteilt.

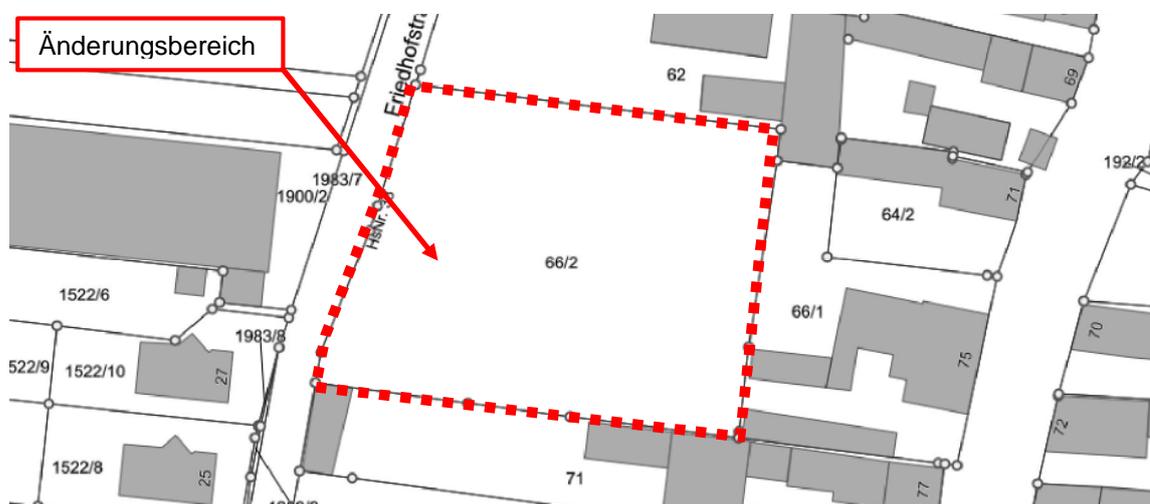


Bild 1: Auszug aus dem aktuellen Kataster, freier Maßstab

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Hauptstraße, 3. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

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

Da diese Vorgaben eingehalten werden, kann der Bebauungsplan „Hauptstraße, 3. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden durch die Aufnahme der Textfestsetzung „Abweichende Bauweise“ ergänzt. Ansonsten werden sie unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.

5.1 Abweichende Bauweise

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den westlichen Teilbereich des Grundstücks Nr. 66/2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass an die westliche Grundstücksgrenze (Friedhofstraße) angebaut werden muss.

Ausnahme: Von der abweichenden Bebauung kann in erforderlichem Maße abgewichen werden, wenn durch bestehende Leitungen und Versorgungsanlagen ein anbauen an die westliche Grundstücksgrenze nicht möglich ist.

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ und erfordert daher besondere bauplanungsrechtliche Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten. Im Umfeld der geplanten Bebauung befinden sich teilweise noch ortsbildprägende Tabakschuppen. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung dieser besonderen Lage sollen die zwei geplanten Wohngebäude direkt an der Friedhofstraße errichtet werden. Durch diese Festsetzung, wird der Bestandsbebauung Rechnung getragen, da diese ebenfalls überwiegend an der Straßenkante errichtet wurde.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.

7 Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 1. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.