

## **ORTSGEMEINDE HANHOFEN**

## **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE, TEILBEREICH ZWISCHEN RAIFFEISENSTRASSE UND ALTE KIRCHSTRASSE“**

## **BEGRÜNDUNG**

**SEPTEMBER 2016**

## **INHALT**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4. Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5. Schutzgebiete</b>	<b>5</b>
5.1 Gewässerschutz	5
5.2 Naturschutz	6
5.3 Denkmalschutz	7
<b>6. Bisheriges Baurecht</b>	<b>8</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b>	<b>8</b>
7.1 Vorhandene Nutzungen	8
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
7.4 Immissionsschutz	10
7.5 Artenschutz	10
<b>8. Planung</b>	<b>11</b>
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	12
8.1.4 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich	13
8.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
8.1.6 Zahl der Wohnungen	14
8.1.7 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
8.1.8 Private Grünflächen	15
8.1.9 Öffentliche Verkehrsflächen	15
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.3 Grünordnung	17
8.4 Ver- und Entsorgung	18
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>18</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Straßenblock innerhalb des Ortskerns von Hanhofen südwestlich der katholischen Kirche St. Martin und direkt am Woogbach, der den Ortskern durchzieht.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Hauptstraße
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 56/1, 2577, 2578, 2587, durch eine Linie über den Woogbach von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 2578 zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 163/4 und durch die westliche Grenze des Flurstücks 168/4 (Alte Kirchstraße)
- im Süden: durch die Alte Kirchstraße
- im Westen durch die Raiffeisenstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Anwesen Hauptstraße Nr. 28, 30, 33, 33 A, 36, 36 A, 38 und 43 die Anwesen Alte Kirchstraße 1 – 13, 22, 24, 26, 28, 30, 32 und 34 und Raiffeisenstraße 2 und 3.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des historischen Ortskerns von Hanhofen. Die Baustruktur im Plangebiet ist durch die typische dörfliche Bebauung in Haus-Hof-Bauweise mit einem straßenseitig angebauten, giebelständigen Haupthaus, einem rückwärtigen traufständigen Scheunenkranz und dem dazwischenliegende Wirtschaftshof, teilweise mit weiteren Schuppen und Nebengebäuden, geprägt. Hinter dem Scheunenkranz erstrecken sich die zu den Anwesen gehörenden Hausgärten, die zusammen einen durchgängigen grünen Blockinnenbereich bilden. Der Baublock wird von West nach Ost vom Woogbach durchschnitten.

An einzelnen Wohngebäuden in zweiter Reihe lässt sich bereits eine Tendenz zur städtebaulich ungeordneten Nachverdichtung erkennen. Aus Sicht der Ortsgemeinde entspricht die sich abzeichnende Umstrukturierung und Nachverdichtung grundsätzlich den Zielsetzungen der weiteren Ortsentwicklung. Allerdings gilt es, einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns zu erhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine zu intensive Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu vermeiden. Gleichzeitig soll eine angemessene und mit der Situation des historischen Ortskerns verträgliche bauliche Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht werden.

Planerische Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere:

- die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes
- die langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- die Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen in ihrer Eigenart
- die Verhinderung übermäßiger baulicher Verdichtungen
- eine angemessene Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten
- das Freihalten der Gartenzonen entlang des Woogbachs von Bebauung

Die vorhandene Bebauung erlaubt eine ausreichend sichere Beurteilung des Maß der baulichen Nutzung, so dass das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB abschließend geklärt werden kann. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen genügt daher die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. der der Sicherung der Funktion eines bestehenden Ortsteils. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang des Woogbachs ist eine Fläche mit einer durchgängigen Breite von ca. 15 – 20 m (incl. Gewässerbett des Woogbachs) als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

### **5. Schutzgebiete**

#### **5.1 Gewässerschutz**

##### **Anlagen an Gewässern**

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung vom Woogbach, einem Gewässer zweiter Ordnung durchschnitten. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dieser Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen erstreckt sich damit – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans – über ca. die Hälfte des Plangebiets.

##### **Überschwemmungsgebiet**

Die Flächen entlang des Woogbachs erstreckt sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiets mit einer Breite von insgesamt ca. 26 m (ca. je 13 m nach Norden bzw. Süden, gemessen ab Gewässermittle).

Die bislang gültige Rechtsverordnung ist noch ohne detaillierte Geländeaufnahme auf Grundlage von tatsächlichen Hochwasserereignissen aufgestellt worden.

Die bisherige Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes genügt nicht mehr den aktuellen fachlichen Anforderungen. Daher erfolgt derzeit für das gesamte Abflussgebiet von Rehbach und Speyerbach im Rahmen der TIMIS-Studie eine erneute Überrechnung der Hochwasserrisiken. Grundlage hierfür ist eine zwischenzeitlich erfolgte detailliertere Erfassung der tatsächlichen Geländesituation im Gewässerrandbereich. Die Ergebnisse der Neuberechnung werden die Grundlage für eine Überarbeitung der Rechtsverordnung auf Grundlage der aktuellen Vorgaben des Wasserrechts unter Zugrundelegung eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses sein.

Da diese Überrechnung der Hochwassergefahr für das Gewässersystem des Rehbach / Speyerbach noch nicht abgeschlossen ist, zeigt die Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten für das Plangebiet derzeit nur eine vorläufige Darstellung der bei einem 100 jährlichen Hochwassers voraussichtlich überfluteten Fläche. Diese entspricht der Abgrenzung der Rechtsverordnung.

Gemäß §78 WHG ist ein einem Überschwemmungsgebiet (unter anderem) die Ausweisung neuer Baugebiete sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 oder 35 des Baugesetzbuchs untersagt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsüberplanung, durch die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets keine gegenüber dem bisherigen Bestand gemäß § 34 BauGB zusätzlichen Baurechte eingeräumt werden. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es vielmehr, die grundsätzlich erwünschte Nachverdichtung im Plangebiet so zu steuern, dass die Flächen entlang des Woogbachs vor einer weiteren Bebauung geschützt werden. Durch den Bebauungsplan werden damit keine neuen Baugebiete innerhalb des Überschwemmungsgebiets ausgewiesen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet steht der Planung nicht grundlegend entgegen.

Das direkte Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß §§ 30, 33 und 34 BauGB in § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG gilt jedoch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann die bereits bestehenden Gebäude im Überschwemmungsgebiet lediglich planungsrechtlich sichern. Bei einer Erweiterung eines bestehenden Gebäudes oder bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist daher eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Regelungen des § 78 WHG zu beantragen.

## 5.2 Naturschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

### 5.3 Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befinden sich innerhalb des Plangebiets folgende Baudenkmale:

- Alte Kirchstraße;  
Bogenbrücke über den Woogbach, Sandsteinblöcke, bezeichnet 1884
- Alte Kirchstraße 2  
eingeschossiges Fachwerkhaus mit fußwalmartigen Vordächern, um 1815
- Hauptstraße 38  
Ehemaliges Schul- und Rathaus, Putzbau, Erdgeschoss Ende 18. Jh., Aufstockung Anfang 20. Jh.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmale, die möglicherweise durch den Umfeldschutz gemäß § 4 Abs. 2 DSchG Einfluss auf die denkmalrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet haben.

- Hauptstraße 26  
Wohnhaus eines Hofes, eingeschossiger Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, 2. Hälfte des 18. Jh.: straßenbildprägend
- Hauptstraße 32  
Wohnhaus eines Hofes, eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, 1. Hälfte des 18. Jh.
- Raiffeisenstraße  
einbogige Sandsteinquaderbrücke über den Woogbach, bezeichnet 1758

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen

und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

## **6. Bisheriges Baurecht**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich 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. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **7.1 Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet selbst sowie die umgebende Bebauung ist weit überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich das „Schulkinderhaus“ – ein Hort zur Nachmittagsbetreuung von Schulkindern, das ehemalige Schul- und Rathaus mit Sitzungssaal und Büro des Bürgermeisters sowie die Kulturscheune der Ortsgemeinde Hanhofen. Im Westen des Plangebiets befinden sich die Filialen der Volksbank Kur- und Rheinpfalz und der Sparkasse Vorderpfalz sowie die Praxis eines Allgemeinmediziners. Auf der Westseite der Alten Kirchstraße ist auf einer Baulücke innerhalb der straßenseitigen Bebauung ein Kinderspielplatz angelegt.

Angrenzend an das Plangebiet finden sich – über die Wohnnutzung hinaus – ein Reifenhandel und eine Kfz-Werkstatt sowie die katholische Kirche St. Martin nordwestlich des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets befindet sich das leerstehende Ladenlokal eines Bäckers in der Hauptstraße 30 sowie die leerstehenden Räume des ehemaligen Schlemmer in der Raiffeisenstraße 2.

Die kleinbäuerliche Nutzung, die den Bautyp der für die Dörfer der Pfalz typische Bauweise der Haus-Hof-Bauweise hervorgebracht hat, ist in Hanhofen nahezu vollständig verschwunden. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Spargelanbau sowie in geringerem Umfang die Haltung von Legehennen (ca. 100 Hühner) betreibt. Weitere landwirtschaftliche Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht ansässig. Die Umnutzung in Richtung der Wohnnutzung mit eingestreuten gewerblichen und sonstigen Nutzungen ist im Plangebiet nahezu abgeschlossen.

## 7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt die für einen dörflichen Ortskern der Pfalz typische Baustruktur mit einer dichten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen und einer zusammenhängenden Grün- und Gartenzone im Blockinnenbereich. Lediglich des Doppelhaus Alte Kirchgasse 6 A reicht weit in die Gartenzone hinein und rückt dabei auf bis 7 m an den Woogbach heran. Der Woogbach wird innerhalb der Gartenzone von einem Gehölzstreifen begleitet. Im straßenseitigen Grundstücksbereich reicht die bauliche Nutzung teilweise bis direkt an die Gewässerkante heran. Der Woogbach selbst zeigt sich im Plangebiet als tief eingeschnittenes Gewässer mit U-förmigem oder trapezförmigem Querschnitt.

Die privaten Gartenflächen werden mit wechselnder Intensität als Zier-, Erholungs- oder Nutzgärten genutzt. Lebensraum für heimische Vogelarten und andere Tierarten des Siedlungsraums finden sich in den Bäumen und Gehölzstrukturen der Gärten und entlang des Woogbachs sowie in den weniger intensiv genutzten oder gepflegten Bereichen der Gartenzone.

Die Bebauung östlich der Alten Kirchstraße bildet keine durchgängige Gartenzone aus. Die Anwesen sind zum weit überwiegenden Teil versiegelt und weisen nur teilweise noch nach Osten orientierte rückwärtige Gärten auf.

## 7.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

### • Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße, die Alte Kirchstraße und die Raiffeisenstraße ausreichend erschlossen. Änderungserfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

### • Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen und die darin liegenden Leitungen ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der begrenzten Flächengröße des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die bestehende Kanalisation der umgebenden Straßen ausreichend dimensioniert ist, um auch das im Zuge einer Nachverdichtung anfallende zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **7.4 Immissionsschutz**

Als mögliche innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet vorhandene Schallquellen kommen die Kulturscheune und der Kinderhort (Schulkinderhaus) der Ortsgemeinde sowie die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe (Reifenhändler, Kfz-Werkstatt) in Frage. Der Gebietscharakter wird jedoch von einer dominierenden Wohnnutzung geprägt. Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind daher die vorhandenen Betriebe und Nutzungen bereits heute in ihren Lärmemissionsmöglichkeiten begrenzt.

Da die Planung für die möglicherweise vom Gewerbeschall oder die Schallemissionen der gemeindlichen Nutzungen betroffene Bereiche keine zusätzliche Bebauung zulässt, die nicht vor Beginn der Planung bereits zulässig war, wird durch die Planung kein zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt aufgeworfen. Der in der alten Schule angesiedelte Hort ist aus Sicht des Immissionsschutzes ohnehin unproblematisch, da die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, gemäß § 22 Abs. 1 a BImSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

#### **7.5 Artenschutz**

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Baublock in Haus-Hof Bauweise mit altem Gebäudebestand und einer großen, zusammenhängenden Gartenzone ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. 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.

Da die grundlegende Baustruktur des Plangebiets im Zuge der zu vorgesehenen Nachverdichtung im Wesentlichen erhalten bleibt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen des Ortskern weiterhin gewahrt bleibt. 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, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

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

## **8. Planung**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der Eigenart der Fläche als Teil des historischen Ortskerns mit Haus-Hof-Bebauung und einer durch die Wohnnutzung dominierten und durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen ergänzte Nutzungsstruktur wird das Plangebiet nahezu vollständig als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Lediglich der bestehende, auf den Spargelanbau spezialisierte landwirtschaftliche Betrieb in der Alten Kirchstraße 32 soll durch die Ausweisung eines Dorfgebiets planungsrechtlich gesichert werden. Wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und geordnete Nachverdichtung der bestehenden historischen Baustruktur, wobei die Wohnnutzung den Nutzungsmix auch in Zukunft deutlich dominieren soll.

Die Ausweisung eines Dorfgebiets kommt – außer zur Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs - für das Plangebiet nicht in Frage, da einerseits die bestehenden Baustrukturen für die Neuansiedlung eines modernen, effizienten landwirtschaftlichen Betriebes nicht geeignet erscheinen und andererseits gerade nächtliche Arbeitsgänge eines landwirtschaftlichen Betriebs z.B. während der Ernte zu erheblichen schalltechnischen Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führen würden.

Auf die Ausweisung eines Mischgebiets wird bewusst verzichtet, da auch bei der Nachverdichtung die Wohnnutzung im Ortskern deutlich dominieren wird und auch soll. Gewerbliche und öffentliche Nutzungen – insbesondere eine Wiedereröffnung der derzeit leerstehenden Bäckereifiliale – stellen zwar eine wünschenswerte Ergänzung für den Ortskern dar, der Anteil der gewerblichen Nutzung wird jedoch auch in Zukunft voraussichtlich unterhalb des Schwellenwertes bleiben, für den die Ausweisung eines Mischgebiets angemessen wäre. Eine gleichwertige Entwicklung von Wohnnutzung und Gewerbe ist nicht Planungsziel.

Im Besonderen Wohngebiet und im Dorfgebiet werden Tankstellen aufgrund des besonderen Störpotenzials dieser Nutzung durch den Kundenverkehr ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um sogenannte trading-down-Effekte zu vermeiden, die mit dieser Nutzung einhergehen können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Mitarbeiterwohnheime werden aufgrund des

hohen Stellplatzbedarfs und der sich aus der hohen Belegungsdichte dieser Nutzung möglicherweise ergebenden Störwirkung ausgeschlossen.

Für den weiter im Blockinnenbereich gelegenen Teil des Dorfgebiets (überbaubare Grundstücksfläche B) sind ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe – jedoch keine Wohngebäude und Wohnungen – zulässig. Durch diese Festsetzung soll einerseits der landwirtschaftliche Betrieb in seinem Bestand gesichert und andererseits eine Ausdehnung anderer Nutzungen in den Blockinnenbereich vermieden werden.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewusst verzichtet. Wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und der großen Bandbreite der vorliegenden Grundstücksgrößen erscheinen die starren Festsetzungen von GRZ und GFZ jedoch ungeeignet, um das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bestandsüberplanung sinnvoll zu steuern, da kleine Grundstücke stark benachteiligt werden und übergroße Baukörper auf großen Grundstücken nicht verhindert werden können. Bei einer Festsetzung absoluter Grundflächengrößen für bauliche Anlagen besteht die Gefahr, dass große Grundstücke benachteiligt oder mehrfach geteilt werden, so dass eine effektive Steuerung der baulichen Dichte auch durch dieses Instrument nicht durchsetzbar ist.

Aufgrund der starken Prägung durch die bereits bestehende Bebauung und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint die Festsetzung einer starren GRZ, GFZ oder von Gebäudehöhen nicht notwendig, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Dass es langfristig zu einer Zunahme der baulichen Dichte und der Gebäudegrößen kommen kann, ist der Gemeinde dabei durchaus bewusst. Ein Ziel der Planung ist die Schaffung einer Möglichkeit zur baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung im Bestand. Städtebauliche Missstände sind dabei nicht zu befürchten, da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die Bautätigkeit im rückwärtigen Bereich begrenzt und das Einfügungsgebot gemäß §34 BauGB das Entstehen untypisch großer Baukörper ausreichend verhindert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich damit weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

### **8.1.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Ausgehend von der bestehenden Bebauung im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gemäß der abweichenden Bauweise ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze anzubauen. Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.

Ein Zurückweichen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme steht unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.

Durch diese Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in weiten Teilen des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Haupthaus zur Straße hin erhalten werden. Auf die giebelständige Ausrichtung des straßenseitigen Gebäudes wird dabei nur für den Fall verzichtet, dass der Neubau zum Ersatz eines nicht giebelständigen Bestandsgebäudes dient. Diese Ausnahme betrifft damit ausschließlich die Anwesen Hauptstraße 28, Raiffeisenstraße 2 und 3 sowie Alte Kirchstraße 10.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird keine Firstrichtung oder Bauweise festgesetzt, da die Gebäude in diesem Bereich aufgrund der relativ geschlossenen Bebauung an der Hauptstraße kaum auf das Ortsbild der Hauptstraße einwirken.

Das ausnahmsweise zulässige Zurückweichen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze soll die Möglichkeit eröffnen, den Straßenraum aufzuweiten, ohne dass unschöne „Restflächen“ entstehen, für die keine sinnvolle Nutzung gefunden werden kann. Auch gärtnerisch gestaltete Vorgärten sind an dieser Stelle im Ortsbild untypisch und daher auszuschließen.

Da die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht zur Unzulässigkeit bestehender Gebäude führen soll, wird die Wirksamkeit der Festsetzung auf Neubauten beschränkt. Die bestehenden Gebäude Alte Kirchstraße 10, 13 und 34, die abweichend von dieser Festsetzung grenzständig mit Vorgarten (Alte Kirchstraße 13) oder ohne seitlichen Grenzanbau (Alte Kirchstraße 10; Sparkasse) bzw. in offener Bauweise (Alte Kirchstraße 34) errichtet wurden, verfügen über Bestandsschutz.

Auf die Festsetzung einer Seite zum Grenzanbau wird bewusst verzichtet, da sowohl der Anbau an die „rechte“ als auch an die „linke“ Grundstücksgrenze ortstypisch ist. Die Zulässigkeit eines Grenzanbaus bestimmt sich damit nach den Regelungen des § 8 LBauO. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Recht auf einen Grenzanbau nur im Fall einer bereits bestehenden Bebauung an der betreffenden Grundstücksgrenze besteht.

#### **8.1.4 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich**

Ein mögliches Problem im Plangebiet ist die Entstehung von Leerständen in den

straßenseitigen Gebäude. In Verbindung mit der Zulässigkeit weiterer Bebauung in 2. Reihe besteht hier die Gefahr, dass die straßenseitige Bebauung langfristig in größerem Umfang zugunsten einer Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgegeben wird. Dieses „ausfransen“ der straßenseitigen Bebauung würde sich negativ auf das noch weitgehend homogene Straßenbild in Plangebiet auswirken. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung von straßenseitigen Gebäuden vorschreiben. Einer „Ausdünnung“ des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung im rückwärtigen 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 Straße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

### **8.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im straßenseitigen Grundstücksbereich großzügig dimensioniert, um eine Nachverdichtung durch Anbau an bestehende Gebäude oder den Ausbau oder Ersatz von rückwärtigen Scheunengebäuden durch Wohnhäuser zu ermöglichen. Lediglich im Bereich entlang des Woogbachs werden die überbaubaren Grundstücksflächen enger gefasst, um zwar die bestehende Bebauung direkt am Bach planungsrechtlich zu sichern, um andererseits jedoch ein weiteres Heranrücken von Bebauung an den Woogbach zu vermeiden. Das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Schlecker wird dabei als tendenziell abgängig bewertet und nicht vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Soweit möglich soll grundsätzlich eine Fläche von mindestens 20 m Tiefe beiderseits des Woogbachs von Bebauung frei gehalten werden.

Für die Bebauung östlich der Alten Kirchstraße wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die Baugrundstücke vollständig umfasst. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte hat sich hier keine durchgängige Gartenzone erhalten bzw. diese war möglicherweise nie so deutlich ausgeprägt wie im westlichen Teil des Plangebiets.

### **8.1.6 Zahl der Wohnungen**

Um die Entstehung einer zu großen städtebaulichen Dichte im Zuge der Nachverdichtung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden im

rückwärtigen Grundstücksbereich maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten dabei die Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

### **8.1.7 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um den rückwärtigen Grundstücksbereich von Stellplätzen, Garagen und größeren Nebenanlagen frei zu halten wird für das besondere Wohngebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind. Terrassen und überdachte Terrassen sowie nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind dabei als Anlagen der Gartengestaltung außerhalb der zum Schutz des Gewässers festgesetzten privaten Grünflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Eine Fläche für Garagen und Stellplätze wird nur auf den Anwesen Alte Kirchstraße 8 und Hauptstraße 28 festgesetzt, um den bestehenden Hof und die Garage des Wohnhauses bzw. die bestehende Stellplatzanlage des Wohn- und Geschäftsgebäude planungsrechtlich zu sichern. In diesem Fall wird die Funktion eines bestehenden Wohnhauses Alte Kirchstraße 8 sowie des für den Ortskern wichtigen Gebäudes Hauptstraße 28 mit Bankfiliale, Praxis eines Allgemeinarztes und mehreren Wohnungen höher bewertet, als die Belange der Gewässerentwicklung.

Im Dorfgebiet erfolgt zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs keine Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

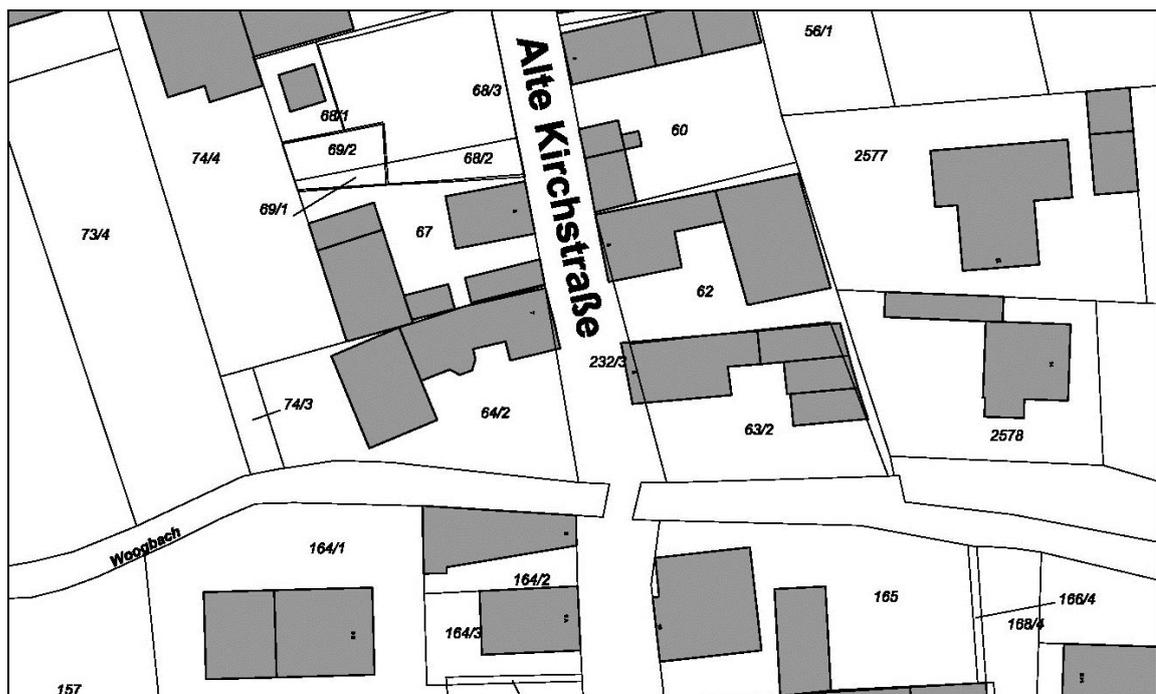
### **8.1.8 Private Grünflächen**

Im Zuge der Planung soll die direkte Uferzone des Woogbachs gänzlich von weiteren baulichen Nutzungen frei gehalten werden. Um dies sicher zu stellen wird beiderseits entlang des Woogbachs ein je 10 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche wird lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung sowie im Bereich der bereits hergestellten Stellplätze und deren Zufahrt auf dem Anwesen Hauptstraße 28 zurück genommen. Das Gebäude des ehemaligen Schlecker wird auch hier als abgängig bewertet und durch die private Grünfläche überlagert. Auch wenn das vorhandene Gebäude Bestandsschutz genießt, ist eine Wiedererrichtung an gleicher Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

### **8.1.9 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der innerhalb des Plangebiets gelegene Teil der Alten Kirchstraße wird als

Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Gemäß der Abgrenzung des Straßenflurstücks 232/3 im Kataster würden die straßenseitigen Wohnhäuser der Anwesen Alte Kirchstraße 6, 7 und 8 um bis zu 1,5 m in die Alte Kirchstraße hineinragen. In der Örtlichkeit ist dies jedoch nicht der Fall. Die Gebäude schließen zur Straße bündig mit den angrenzenden Hoftoren und Einfriedungsmauern ab, die die privaten Flächen von der öffentlichen Verkehrsfläche trennen. Auch die Lage der Brücke über den Woogbach wird durch das Kataster weder in der Breite noch in der Lage richtig wiedergegeben.



Kataster im Bereich Alte Kirchstraße 6-8

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Alten Kirchstraße im Bereich der Anwesen Alte Kirchstraße 6 – 8 entsprechend der gegebenen Situation festgesetzt. Im Bereich der südlich angrenzenden Brücke wird die Verkehrsfläche mit der angrenzenden Breite nördlich und südlich der Brücke durchgezogen. Bauliche Maßnahmen an der denkmalgeschützten Brücke sind derzeit nicht vorgesehen.

## 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuengen, soll auf gestalterische Festsetzungen zum Bebauungsplan vollständig verzichtet werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden daher auf eine Festsetzung

zur Mindestzahl von Stellplätzen sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen beschränkt.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen, durch die sichergestellt werden kann, dass auch im Rahmen der Nachverdichtung eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden muss. Damit soll der öffentliche Straßenraum so weit als möglich von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

Um das bestehende Kanalnetz zu entlasten wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Da das Plangebiet bereits nahezu durchgängig bebaut ist, greift die Festsetzung nur bei der Neuherstellung oder dem Ersatz bestehender befestigter Flächen. Langfristig ist jedoch zu erwarten, dass so das bestehende Kanalnetz entlastet werden kann.

Für weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird keine Notwendigkeit gesehen.

### **8.3 Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Da der Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festsetzt, gilt das Einfügungsgebot des §34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt. Rahmensetzend ist im Plangebiet insbesondere der rückwärtige Scheunenkranz, der in Bezug auf Gebäudehöhe und Kubatur für eine Bebauung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich herangezogen werden kann. Da eine zusätzliche Bebauung im Rahmen des nach §34 BauGB möglichen auch ohne den Bebauungsplan zulässig wäre, wird durch den Bebauungsplan keine wesentliche zusätzliche Versiegelung induziert. Durch die großzügige Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ist lediglich mit einer Verschiebung der Baumassen weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu rechnen. Eine Quelle für zusätzliche Versiegelung ergibt sich dabei durch die längeren notwendigen Zufahrten und Wege auf den bebauten Grundstücken. Das Maß dieser zusätzlichen Versiegelung lässt sich jedoch nicht abschließend prognostizieren. Diese – voraussichtlich eher geringe – durch die Planung bedingte Mehrversiegelung kann im Interesse der geordneten Nachverdichtung und der damit verbundenen Vermeidung von Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Beschaffung von Wohnbauland hingenommen werden.

Die grundsätzliche Teilung des Plangebietes in einen bebauten Bereich entlang der Erschließungsstraßen und die innere Zone der Hausgärten entlang des

Woogbachs bleibt aufgrund der Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

#### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen der Hauptstraße, Raiffeisenstraße und Alten Kirchstraße erschlossen.

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Eine zulässige Bebauung in zweiter Reihe ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die leitungsgebundene Infrastruktur über den jeweiligen Vorderlieger zu erschließen. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der bestehenden Bodenverhältnisse sowie einer möglicherweise erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – im Bereich des privaten Grundstücks zur Versickerung zu bringen.

#### **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.