

# ORTSGEMEINDE HIRSCHHORN

## Bebauungsplan

„Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung“



(C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

**Begründung**

**Stand: 14.06.2021**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
B.Sc. K. Söhn

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss.....	3
<b>2</b>	<b>EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS</b> .....	<b>4</b>
3.1	Allgemeines.....	4
3.2	Gründe für die Änderung.....	4
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	9
5.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	9
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	11
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....	11
<b>8</b>	<b>REALISIERUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>11</b>

## 1 ALLGEMEINES

Die Realisierung des Baugebietes „Jahn- und Turnerstraße, Nordwesterweiterung, Teil B“ in der Ortsgemeinde Hirschhorn ist bereits erfolgt. Im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes gibt es noch einen unbebauten Bauplatz sowie eine hinterliegende, derzeit nicht als Bauland ausgewiesene, Freifläche. Zu Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für künftige Bauherren hat sich der Ortsgemeinderat dazu entschieden den Bebauungsplan nochmals zu ändern.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern für Hauptgebäude im Geltungsbereich ermöglichen sowie zum anderen die Bebauung auf dem hinterliegenden Flurstück-Nr. 1088/7 sichern.

Da durch die Planung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Teil B, 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Hirschhorn ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### 1.2 Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nordwesterweiterung, Teil B, 3. Änderung“ wurde am 12.11.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Hirschhorn beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gegeben.

## 2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nordwesterweiterung, Teil B“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Ebenso entsprach die 1. und 2. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit auch weiterhin Rechnung getragen.

### 3 PLANUNGSERFORDERNIS

#### 3.1 Allgemeines

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### 3.2 Gründe für die Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern ermöglichen, um somit den Bauherren eine Bebauung gemäß den aktuellen architektonischen Anforderungen sichern. Weiterhin soll auf dem hinterliegenden Flurstück-Nr. 1088/7 durch die Erweiterung des Baufensters die Nutzung eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden, womit die Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen im Bereich des Bebauungsplans ausgeschöpft sind.

### 4 ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 3. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 2. Änderung“ vollständig übernommen.

#### • Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen und Streichungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

#### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5. Gebäudehöhe

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden je nach Lage gegenüber dem Bezugspunkt differenziert festgesetzt, demnach wird die Traufhöhe bergseitig gestuft mit THb1 und THb2, wobei für THb1 9,5 m und für THb2 11,5 m als maximale Höhe festgesetzt werden. Die talseitige Traufhöhe (THt) wird mit maximal 4,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe *in den mit N1 – N4 gekennzeichneten Bereichen* ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die maximal zulässige festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

*Bezugspunkt für den mit N5 gekennzeichneten Bereich ist die Oberkante des fertigen Geländes.*

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachformen**

1.1.1 Außer ~~reinen Pultdächern und~~ Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 1.2 dieser Festsetzungen.

#### **1.2 Dachneigungen**

1.2.1 Die zulässige Dachneigung wird innerhalb des Geltungsbereiches mit  $0^\circ$  bis  $45^\circ$  festgesetzt.

## **B Hinweise**

*Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weitestgehend im Trennsystem. Dem Abwasserbeseitigungspflichtigen obliegt es entsprechende wasserwirtschaftliche Forderungen an die Bauherren zu stellen. Für den wasserwirtschaftliche Ausgleich der Planmaßnahme, im Bereich der ehemaligen Kläranlage Hirschhorn, liegt eine Genehmigung (Genehmigungsbescheid vom 10.03.1997 Az.:566-202 Hi 9/95) vor.*

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken der Bundesstraßen sowie deren Entwässerungsanlagen keine Oberflächen- oder sonstige Wässer zugeleitet werden.

Teilbereiche der Bundesstraße B270 und des geplanten Radweges (Hirschhorn - Sulzbachtal) kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu liegen. Etwaige

Straßenplanungen oder die bestandskräftige Planfeststellung zum o.g. Radweg werden durch die Bebauungsplan-Festsetzungen nicht berührt.

Nach Maßgabe des Geologischen Landesamtes sind Baugrunderkundungen zu empfehlen. Die Vorgaben der DIN 1054 sollen beachtet werden.

Bei den Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit möglich unverändert zu lassen und zu sichern. Die Baufirmen sind zu veranlassen, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig dem LA für Denkmalpflege anzuzeigen.

*Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S: 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S 245) 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.*

*Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.*

*Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.*

### **Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

*Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

*Im Bereich der 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.*

*Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.*

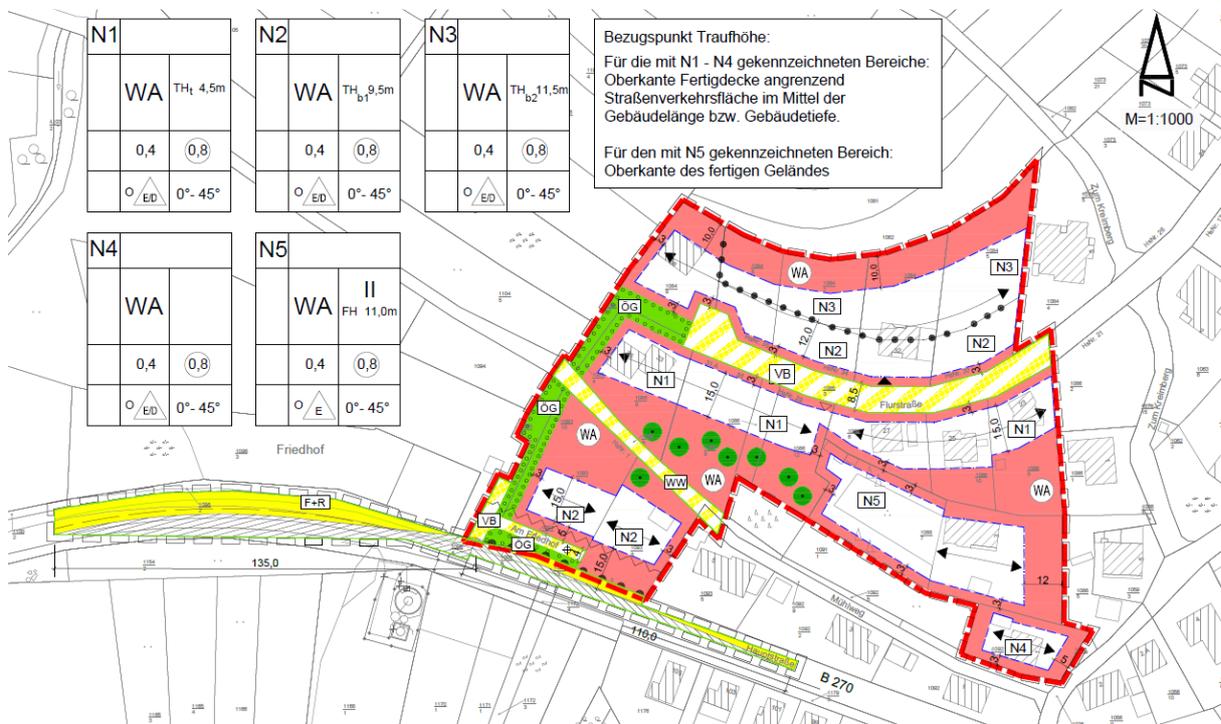
• **Zeichnerische Festsetzungen**

Der Änderungsbereich ist durch den rot gekennzeichneten Bereich definiert.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Dachneigungen auf 0° - 45° angepasst, um auch die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern zu legitimieren.

In dem mit N 5 bezeichneten Änderungsbereich wurde auf dem Flurstück-Nr. 1088/7 die Bebauung durch die Festsetzung eines Baufensters legitimiert.

**Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 3. Änderung**



ohne Maßstab

## 5 Beteiligung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung“ wurde in Form des vereinfachten Verfahrens durchgeführt werden. Beim vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, d.h. es erfolgt nur eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange.

### 5.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 05.02.2021 bis zum 05.03.2021 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort: Otterbach, 1. Obergeschoss, Zimmer 10, Konrad-Adenauer-Straße 19, 67731 Otterbach und im Bürgerbüro Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg während der Dienststunden aus.

In diesem Zeitraum gingen seitens der Bürger keine Stellungnahmen ein.

### 5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung“ beteiligt.

Von den mit Schreiben vom 03.02.2021 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden gingen bis zum 29.03.2021, bzw. heute insgesamt **10 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Hirschhorn ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **7** Behörden vorgebracht,
- Anregungen bzw. Bedenken wurde von **keiner** Behörde vorgebracht,
- **3** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

In der folgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung dargelegt:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hin- weise, Anregungen und Beden- ken	Mit Hinweisen und Anregun- gen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Generaldirektion Kulturelles Er- be; Direktion Landesarchäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	09.02.2021		X (lfd.-Nr. 1 in II)	
2.	Dienstleistungszentrum Ländli- cher Raum Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	10.02.2021	X		
3.	Werke VG Otterbach-Otterberg; Kanalwerk Hauptstraße 27 67697 Otterberg	19.02.2021		X (lfd.-Nr. 2 in II)	
4.	Werke VG Otterbach-Otterberg; Wasserversorgung Hauptstraße 27 67697 Otterberg	03.03.2021		X (lfd.-Nr. 3 in II)	
5.	SGD Süd, Regionalstelle WAB Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	04.03.2021		X (lfd.-Nr. 4 in II)	
6.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67072 Ludwigshafen	05.03.2021		X (lfd.-Nr. 5 in II)	
7.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 10 02 55 55133 Mainz	29.03.2021		X (lfd.-Nr. 6 in II)	
8.	Forstamt Otterberg Otterstraße 47 67697 Otterberg	18.02.2021	X		
9.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Postfach 3580 67623 Kaiserslautern	15.02.2021	X		
10.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	15.02.2021		X (lfd.-Nr. 7 in II)	

## 6 Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Grundsätze berücksichtigt.

Aus der Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB ergaben sich folgende Änderungen:

- Ergänzung der Forderungen der GDKE unter „B Hinweise“ in den Textlichen Festsetzungen (TF)
- Aktualisierung des beschriebenen Entwässerungskonzeptes unter „B Hinweise“ in den TF
- Ergänzung der Forderungen der Pfalzwerke Netz AG zur planungsrechtlichen Sicherung der unter- und oberirdischen Stromversorgungseinrichtungen unter „B Hinweise“ in den TF
- 

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 3. Änderung“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### 7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.

## 8 REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

## 9 KOSTEN

Der Ortsgemeinde Hirschhorn entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

**Aufgestellt:**  
**Kaiserslautern, den 14.06.2021**

**WVE GmbH Kaiserslautern**  
Im Auftrag

B. Sc. K. Söhn  
(Raum- und Umweltplanerin)