

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: 19.01.2021

*Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB*

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

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS

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

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° bis 45° festgesetzt.

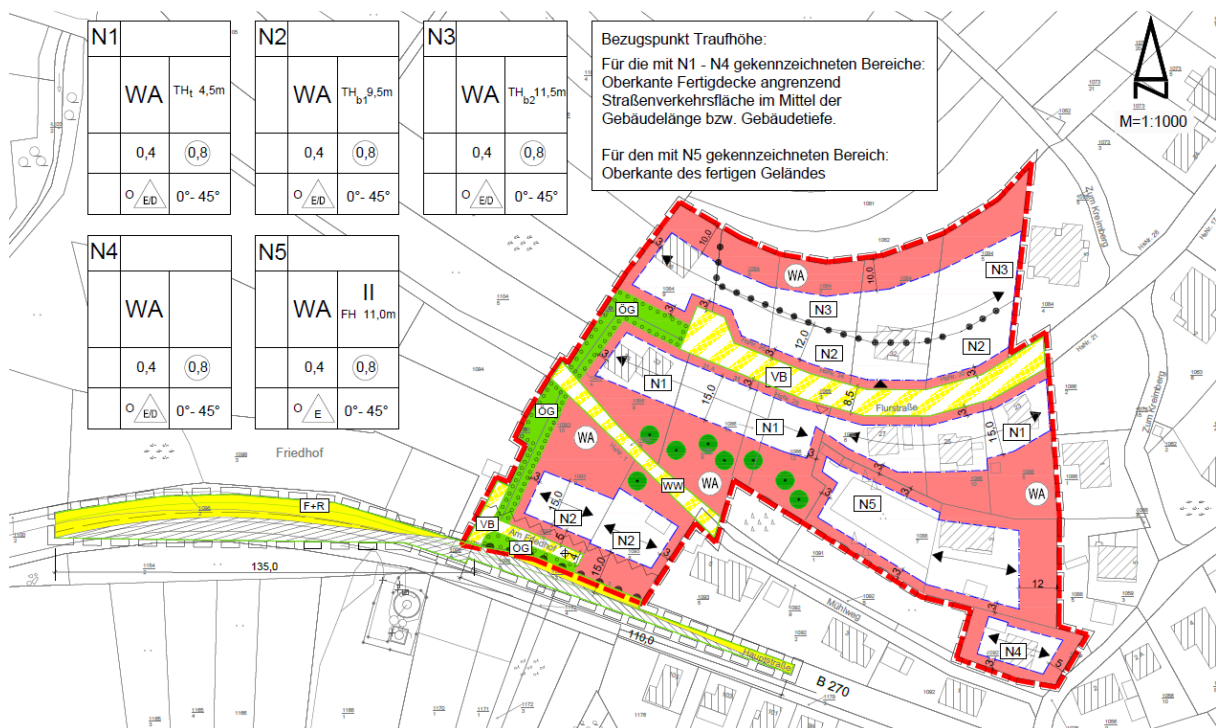
• **Zeichnerische Festsetzungen**

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“ kann 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 wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung findet in der Zeit vom xx.xx.2021 bis zum xx.xx.2021 statt.

Die Planunterlagen liegen 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 könnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

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.

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 19.01.2021

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

B. Sc. K. Söhn

(Raum- und Umweltplanerin)