

ORTSGEMEINDE HIRSCHHORN

Bebauungsplan

„Jahn- und Turnerstraße; Nord-Westerweiterung, Teil B;

Änderung 2“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 11.06.2013

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S.358)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S.301)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** Ausgabe Juni 1990
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen sind allgemein zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 3.2 Auf den im Absatz 3.1 angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 3.3 Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 3.2 können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 3.4 Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

4. Die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- 4.2 Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn es die Ausrichtung von Photovoltaikanlagen erfordert.
- 4.3 Garagen sind, bedingt durch die Hanglage, mit Flachdächern zulässig.

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 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.

Die Definition der talseitigen / bergseitigen Situation erfolgt durch Kennzeichnung im Plan (offenes / geschlossenes Dreieck mit Bezeichnung THt / THb), die Konkretisierung erfolgt unter der Nutzungsschablone.

Die Firsthöhen werden einheitlich festgesetzt, die Firsthöhe wird für das gesamte WA-Gebiet mit max. 4,5 m über absoluter Höhe der maximal zulässigen Traufhöhen festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zugelassen (vgl. Systemskizze Zwerchhaus).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind, bei Doppelhausbebauung gilt dies pro Doppelhaus.

7. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1,50 m gestattet. Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungflächen, wie dargestellt, auf die zukünftigen Baugrundstücke zu liegen.

8. Immissionsschutz

Für den von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm sind an den betroffenen Gebäuden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen von den Grundstücksbesitzern vorzunehmen. An den Baulastträger der B270 sind diesbezüglich keine Forderungen zu stellen.

9. Grünordnerische Maßnahmen

9.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

9.1.1 Festsetzungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

9.1.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Der Oberboden wird zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben und getrennt vom mineralischen Boden gelagert. Der Oberboden wie auch das andere Material der Bodenklassen 2 bis 5 sollen im Baugebiet wiederverwendet werden.
- Nebenanlagen und Garagen sind - abgesehen von den Ausnahmen unter Punkt 1.2 – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigem Belag, z. B. mit breittufigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgeführt werden.
- Umfangreiche Areale im Geltungsbereich bleiben unversiegelt.

9.1.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen (siehe Pflanzlisten 4 und 5). Eine extensive Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen ist anzustreben.
- Die Anlage von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung wird empfohlen. Sofern mit den geologischen Bedingungen vereinbar, wird auch die Versickerung von Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstücken empfohlen.
- Einfriedungen sollen - unbeschadet Punkt 2.5 - in Form von Laubgehölzhecken angelegt werden. (z. B. Hainbuche: *Carpinus betulus*, Buche: *Fagus sylvatica*, Hasel: *Corylus avellana*).
- Die Flächen sind in der nächsten, auf die Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

9.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

9.2.1 Ersatzmaßnahmen

- Auf der Ersatzfläche 1 (Parzellen-Nr. 985, 986, 987, 987.1, 985.3, 986.1) finden folgende Maßnahmen statt:
Pflanzen von 20 Hochstammobstbäumen (siehe Pflanzliste 6), Pflanzen von Hecken- und Gehölzreihen (siehe Pflanzlisten 2 und 3); extensive Nutzung.
- In der Ersatzfläche 2 (Parzellen-Nr. 975.2) werden Gehölzgruppen (siehe Pflanzlisten 2 und 3) in lockerer Anordnung angelegt. Zwischenräume werden der Sukzession überlassen.
- Die Ersatzfläche 3 (Parzellen-Nr. 969) soll extensiv genutzt, d. h. einmal im Jahr gemäht werden.

9.3 Pflanzlisten

9.3.1 Liste 1: Kleinkronige Bäume

- Eberesche Sorbus aucuparia
- Mehlbeere Sorbus aria
- Feldahorn Acer campestre
- Vogelkirsche Prunus avium
- Hainbuche Carpinus betulus

9.3.2 Liste 2: Sträucher

- Hasel Corylus avellana
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
- Schlehe Prunus spinosa
- Wildrosen Rosa canina, arvensis
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Weißdorn Craetaegus monogyna

9.3.3 Liste 3: Heister, zur Pflanzung in den Ersatzflächen

- Vogelkirsche Prunus avium
- Feldahorn Acer campestre
- Stieleiche Quercus robur

9.3.4 Liste 4: Fassadenbegrünung

- Efeu Hedera helix
- Immergrüne Heckenkirsche Lonicera henryi
- Trompetenblume Campsis radicans
- Strahlengriffel Actinidia arguta
- Knöterich Polygonum aubertii
- Blauregen Wisteria sinensis
- Waldrebe Clematis vitalba
- Wilder Wein Parthonecissus quinquefolia var. engelmannii

9.3.5 Liste 5: Pflanzen, die für die Dachbegrünung geeignet sind (für Dachneigungen von 5° bis 45°)

9.3.5.1 Hauptarten (Frühsommer)

- Karthäusernelke Dianthus carthusianorum
- Weißes Fingerkraut Potentilla alba
- Mauerpfeffer Sedum-Arten
- Blaugras Sesleria albicans

9.3.5.2 Frühjahrsblüher

- Adonisröschen Adonis vernalis
- Küchenschelle Pulsatilla vulgaris

9.3.5.3 Randbereich

- Origanum Origanum vulgare
- Stengellose Schlüsselblume Primula veris

- Wimpernerlgras Melica ciliata
- Wald-Windröschen Anemone sylvestris
- Bergminze Calamintha nepeta

9.3.5.4 **Offene, flachgründige Standorte**

- Weiße Fetthenne Sedum album

9.3.5.5 **Tiefgründige Standorte**

- Wiesensalbei Salvia officinalis
- Gamander-Ehrenpreis Veronica chamaedrys

9.3.6 **Liste 6: Obstsorten, die zur Anpflanzung empfohlen werden, als Hochstämme**

- Äpfel
 - Jakob Lebel
 - Roter Boskop
 - Winterrambour
- Birnen
 - Gellerts Butterbirne
 - Alexander Lucas
- Zwetschgen
 - Hauszwetschge
- Kirschen
 - Hedelfinger Riesenkirsche
 - Große schwarze Knorpelkirsche

10. **Nachrichtliche Übernahmen**

Entlang der Bundesstraße ist eine Bauverbotszone von 15 m Tiefe festgesetzt. Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die bestandskräftige Planfeststellung zum Radweg Hirschhorn - Sulzbachtal bleibt gewährleistet.

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.

1.1.2 Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die den Straßen abgewandten Dachflächen die festgesetzte Dachneigung nicht unter- bzw. überschreiten.

1.2 Dachneigungen

1.2.1 Die zulässige Dachneigung wird innerhalb des Geltungsbereiches mit 25° bis 45° festgesetzt.

1.2.2 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

1.2.3 Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie als Terrassen und Freisitzbereiche genutzt werden. Notwendige Brüstungen der Terrassen dürfen die max. festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

1.2.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.

1.4 Kniestöcke

Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, darf 100 cm nicht überschreiten.

1.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Die Einfriedung zu dem freien Feld ist 50 cm gegenüber der Grundstücksgrenze zurückzunehmen.

1.6 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden.

1.7 Sichtdreiecke

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie sichtbehinderndem Bewuchs, Einfriedungen usw. über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

B HINWEISE

Für das Baugebiet liegt eine - so gut wie genehmigte - Kanalisationsplanung im Trennsystem vor. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich der Planungsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem STAWA im Bereich der alten Kläranlage Hirschhorn. Auch hierfür liegt bereits eine Planung vor. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken der Bundesstraße sowie deren Entwässerungsanlagen keine Oberflächen- oder sonstige Wässer zugeleitet werden.

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.

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.