



Gemeinde Hirschhorn

Bebauungsplan "Verlängerte Bergstraße / Am Schlaun Weg – 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

1. Fertigung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 - 24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Verlängerung Bergstraße / Am schlaunen Weg - 1. Änderung" der Gemeinde Hirschhorn

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO

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

1.1 **WA1, WA2, WA3 und WA4:** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

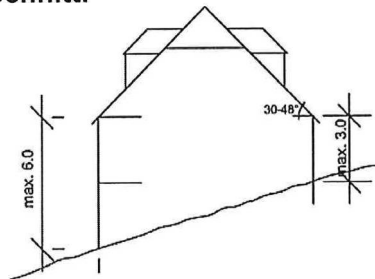
1.2 Die maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird im Gebiet **WA 1** mit max. 5,0 m über der max. Traufhöhe festgesetzt.

1.3 Für die Gebiete **WA2** und **WA4** wird als unterer Bezugspunkt das an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände festgelegt. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bergseitig 3,0 m, zu messen in der Mitte der Außenwand der bergseitig gelegenen Gebäudeseite.

Die talseitig einzuhaltende max. Traufhöhe beträgt 6,0 m, zu messen in der Mitte der Außenwand der talseitig gelegenen Gebäudeseite.

Schemaschnitt:

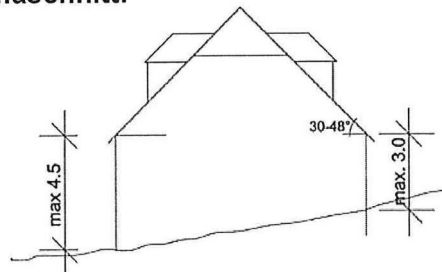


Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit max. 5,0 m über der max. Traufhöhe festgesetzt.

1.4 Für das Gebiet **WA3** wird als unterer Bezugspunkt das an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände festgelegt. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bergseitig 3,0 m, zu messen in der Mitte der Außenwand der bergseitig gelegenen Gebäudeseite.

Die talseitig einzuhaltende max. Traufhöhe beträgt 4,5 m, zu messen in der Mitte der Außenwand der talseitig gelegenen Gebäudeseite.

Schemaschnitt:



Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit max. 5,0 m über der max. Traufhöhe festgesetzt."

- 1.5 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird bestimmt, dass im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nicht zulässig ist.
- 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind max. eingeschossig und nur bis zu max. 40 m² Grundfläche zulässig. Auf den Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Zu Garagen zählen auch Carports. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von dem festgesetzten Stauraum Ausnahmen zugelassen werden, wenn schwierige Geländeverhältnisse (z.B. stark hängiges Gelände) dies erfordern und wenn direkt neben der Garage ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 begrenzt.
- 4. Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**
- 4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wanderparkplatz" gemäß Planeintrag. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen oder sonstigen ortsfesten Anlagen auf der Grünfläche ist nicht zulässig.
Einfriedungen der öffentlichen Grünfläche sind nur entlang der talseitigen Böschungsf lächen als Absturzsicherung und hier nur in Form von Holzzäunen zulässig.
An der Südwestseite des Wanderparkplatzes sind die mit Brennesseln bewachsenen Erdhaufen einzuebnen und die steilen, rampenartigen Böschungsbereiche auszuziehen. Erosionen sind durch sofortige Ansaat oder Mulchabdeckung auszuschließen. Von Gehölzanpflanzungen ist entlang der Südwestseite des Wanderparkplatzes abzusehen. Entlang des ansteigenden Wirtschaftsweges ist in der Böschung eine flächige Gehölzpflanzung unter Verwendung von Gehölzen wie Wildkirsche, Traubeneiche, Haselnuss, Weißdorn und Hundsrose anzulegen.
- 4.2 Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt (siehe Pflanzliste 1 bis 3).
- 4.3 Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind zu begrünen. Dabei ist je 3 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.

- 4.4 Auf den im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten, an die freie Landschaft angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf den im Plan gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen Heckenpflanzungen anzulegen. Die Pflanzungen sollen möglichst aus den in der Artenliste 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages genannten Arten bestehen.
- 4.5 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen
- 4.6 Angepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.
- 4.7 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 4.8 Auf der öffentlichen Grünfläche an der Straßeneinmündung "Am schlauen Weg"/"Bergstraße" ist ein Einzelbaum (Stiel- oder Traubeneiche) zu pflanzen. Die Sortierung muss mindestens 16-18 cm Stammumfang betragen. Die Unterpflanzung hat durch heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu erfolgen.
- 4.9 Externe Ausgleichsflächen und –maßnahmen:
- 4.9.1 Auf der in der Planzeichnung mit **E1** gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flurstücke 597 und 598) ist ein Feldgehölz gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen. Das Feldgehölz ist mit einem mind. 5 m breiten Gras- Krautsaum einzufassen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Fichten sind zu entfernen, die bestehenden Laubgehölze und Obstbäume sind zu erhalten. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu ergänzen.
- 4.9.2 Auf der in der Planzeichnung mit **E2** gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flurstück 594 im 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist eine dreireihige Hecke gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Der vorhandene Walnussbaum ist in die Pflanzung einzubinden.
5. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
6. **Zuordnung eingriffskompensatorischer Flächen und Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 6.1 Die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die externen Ökokontomaßnahmen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1877 und 1877/2, Gemarkung Mehlbach, werden zu jeweils 15 % den durch die Verkehrserschließung entstehenden Eingriffen und zu jeweils 85 % den durch die Bauflächen entstehenden Eingriffen jeweils als Sammel-Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 6.2 Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen externen Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Hirschhorn auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenersatzung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)
- 7. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 7.1 Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan festgesetzten Dachneigungen zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können gem. § 31 BauGB für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unterordnen.
 - 7.2 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
 - 7.3 Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben müssen zu Ortgang, Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten. Bei Graten ist dieser Abstand an der Oberkante der Gaube zu messen, bei Kehlen an der Unterkante. Die Traufe darf durch Dachgauben nicht unterbrochen werden.
- 8. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind –soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden– landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.
 - 8.2 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.
 - 8.3 In den Gebieten **WA2**, **WA3** und **WA4** ist die Höhe des natürlichen Geländes an der bergseitig höchstgelegenen Gebäudeecke oder –kante sowie an der talseitig tiefstgelegenen Gebäudekante oder –ecke zu belassen. Zwischen diesen beiden Punkten sind Veränderungen des natürlichen Gelände nur bis zu einer Höhe von max. +/- 1,0 m zulässig.
 - 8.4 Im Gebiet **WA1** darf das natürliche Gelände zwischen straßenseitiger Baugrenze und rückwärtiger Baugrenze bis auf max. 1,0 m unter Straßenniveau (Oberkante Fertigdecke an der Straßenbegrenzungslinie) der Planstraße "Am Schlaunen Weg" angeschüttet werden. Abgrabungen des natürlichen Geländes an der talseitigen Gebäudekante sind nicht zulässig.
- 9. **Einfriedungen und Stützmauern**
 - 9.1 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Terrassierung des Baugeländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gehweg zulässig. Mehrere Stützmauern innerhalb eines Baugrundstückes müssen einen Abstand von mind. 3 m untereinander einhalten.
 - 9.2 Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

10. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen ist.

▪ **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter:**

- Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1979 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Es wird ausdrücklich empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Grundstücksflächen so weit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen.
- Soweit gemäß textlicher Festsetzung das bestehende, natürliche Gelände für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als unterer Bezugspunkt heranzuziehen ist, kann hierzu die tachymetrische Aufnahme des bestehenden natürlichen Geländes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach eingesehen werden.
- Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen. Auf die geltende Landesbauordnung und die geltende Bauunterlagenprüfverordnung wird hingewiesen.
- Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen. Sollten sie sich im Baufeld befinden, kann von dem Erhaltungsgebot abgesehen werden. Geplante Bäume können innerhalb der Grundstücksfläche verschoben werden.
- Bei Einzäunungen und Abpflanzungen auf den Baugrundstücken sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz geltenden Grenzabstände einzuhalten.
- Der biologisch aktive Mutterboden, d.h. die obersten 20 cm, ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen. Das Material ist teilweise zwischenzulagern und – soweit es nicht später auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht wird – abzutransportieren und anderenorts auf dafür geeigneten Standorten flächig wieder aufzutragen.
- Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Pfalzwerke AG. Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich bestehender Versorgungsanlagen und –leitungen ist eine Einweisung zur genauen Lage sowie eine technische Abstimmung erforderlich werdender Änderungen oder Sicherungen mit den Pfalzwerken erforderlich. Die Kostentragung für erforderliche Änderungen und/oder Sicherungen richtet sich nach den bestehenden Verträgen.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sedimentgesteine der Nahe-Gruppe. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur

Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

- *Im Untergrund des Baugebietes stehen Gesteine des Rotliegenden an, die u.a. rutschanfällig sein können. Bei allen Eingriffen in den Untergrund oder in natürliche Hänge des Plangebietes werden deshalb projektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität (DIN 4084) empfohlen. Grundsätzlich kann eine Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglage bei ungünstigen Voraussetzungen zu Rutschungen und Hangbewegungen führen.*
- *Gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Verlängerung Bergstraße / Am schlauen Weg" werden folgende bislang bestehende Ortssatzungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben:*
 - *Bebauungsplan "Ober dem schlauen Weg" vom 01.03.1960, zuletzt geändert durch Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Ober dem schlauen Weg", genehmigt am 07.09.1960 durch die Bezirksregierung Neustadt a.d. Weinstraße;*
 - *Satzung über die Abrundung des bebauten Ortsteiles für den Bereich der Straße "Am schlauen Weg" in der Ortsgemeinde Hirschhorn vom 24.11.1999.*

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

- 4. NOV. 2014

Ausgefertigt, Hirschhorn, den

Für die Ortsgemeinde Hirschhorn


.....
Rudat
(Ortsbürgermeister(in))



Anlage:

Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

Liste 1: Private und öffentliche Grünflächen

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbäume:

*= Pflegeextensiv

Äpfel, z. B.: Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel, Brettnacher*

Birnen, z. B.: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne*

Kirschen, z. B.: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen: Hauszwetschge, Nancymirabelle

Walnuss*

Wildobstarten, z. B.: Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea

Kletterpflanzen (* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	Clematis montana
Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	Wisteria sinensis
Geißschlinge *	Lonicera caprifolium
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

Liste 2: Feldgehölz und Obstbäume auf Ersatzfläche 1

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea

Bäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Obstbäume:

Walnuss
Österreichische Weinbirne
Apfel Brettnacher

Liste 3: Heckenpflanzung auf Ersatzfläche 2

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna