

Ortsgemeinde Hirschhorn

Bebauungsplan

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



Begründung

15.11.2024

Offenlageexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Jasmin Wundsam

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Geltungsbereich.....	3
1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	3
3. Planungserfordernis.....	3
3.1. Allgemeines	3
3.2. Gründe für die Änderung	4
4. Übersicht über die Änderungen	5
5. Auslegung.....	6
5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	6
5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	6
6. Abwägung.....	6
6.1. Allgemeines	6
6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	6
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
7.1. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	6
8. Realisierung.....	6
9. Kosten	6

1. Allgemeines

In der nordwestlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Hirschhorn wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ 3. Änderung zur Rechtskraft gebracht. Auf der Gesamtfläche wurde ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 16 Bauplätzen realisiert.

Um die flexible Bebauung des nordwestlichen Grundstücks Flurstück-Nr. 1093/9 zu ermöglichen, soll die rückwertige Baugrenze um 3,05m nach Nordosten verschoben werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“; 4. Änderung der Ortsgemeinde Hirschhorn ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung lässt sich aus der zeichnerischen Darstellung entnehmen.

1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B – 3. Änderung“ wurde am 26.09.2024 vom Rat der Ortsgemeinde Hirschhorn gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

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., 2. Und 3. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die 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 4. Änderung des Bebauungsplanes soll im eingezeichneten zeichnerischen Änderungsbereich die flexible Bebauung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1093/9 ermöglichen. Auf dem Grundstück soll eine Praxis für Physiotherapie entstehen. Um neben dem Gebäude noch die vorgeschriebene Anzahl an Praxisparkplätze errichten und nachweisen zu können, bedarf es einer Vergrößerung des bisher festgesetzten Baufensters, um insgesamt 3,05 m in Richtung Nordosten. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B“ 3. Änderung müssen daher angepasst werden.

4. Übersicht über die Änderungen

Im Rahmen der 4. Änderung werden die textlichen und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung“ vollständig übernommen.

Textliche Änderungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bedarf keiner Anpassung/Änderung der textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung“ werden vollständig übernommen. Die 4. Änderung wird lediglich in Form einer zeichnerischen Änderung durchgeführt.

Zeichnerische Änderungen

Der zeichnerische Änderungsbereich ist durch die schwarze Abgrenzung definiert. Er umfasst das Flurstück-Nr. 1093/9. In diesem Bereich wurde die Baugrenze um 3,05m nach Nordosten erweitert.

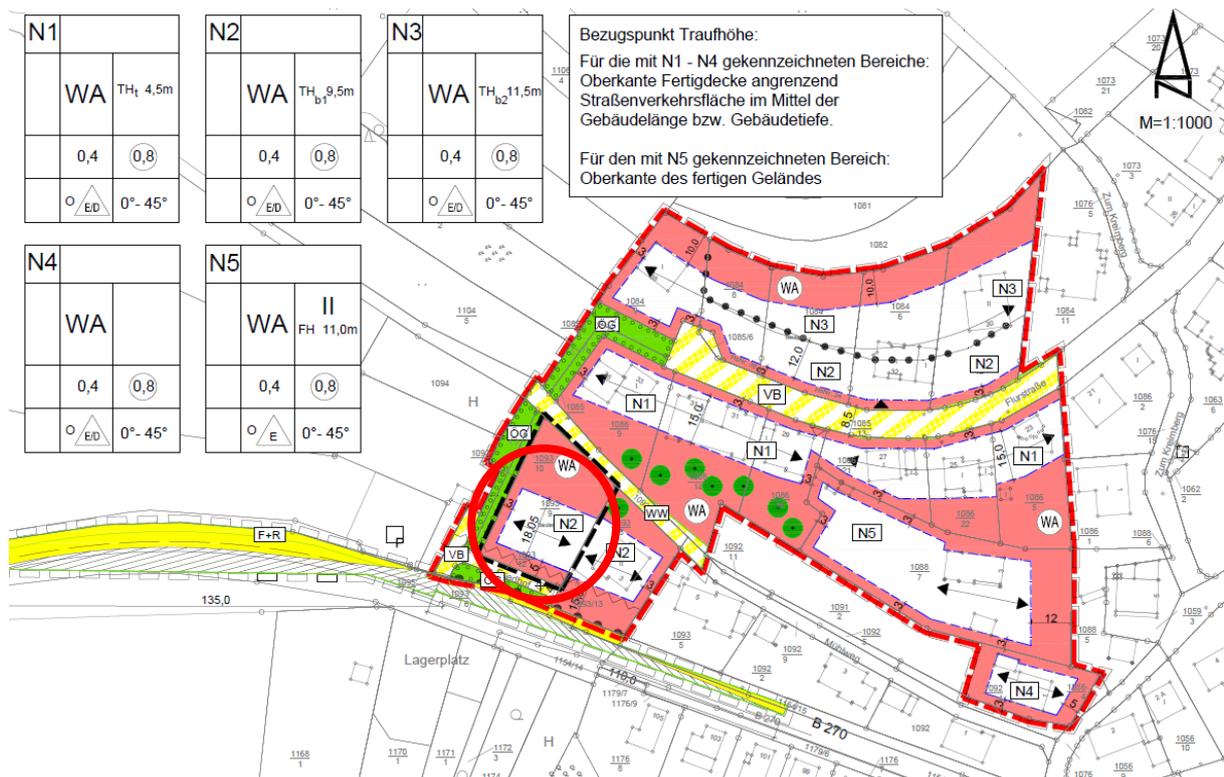


Abb. 1: Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B, 4. Änderung (ohne Maßstab)

5. Auslegung

5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

6. Abwägung

6.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird nach Durchführung ergänzt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

8. Realisierung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Jahn- und Turnerstraße, Nord-Westerweiterung, Teil B - 3. Änderung“ ermöglicht die umgehende Realisierung des privaten Bauvorhabens.

9. Kosten

Der Ortsgemeinde Hirschhorn entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 15.11.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

J. Wundsam
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung