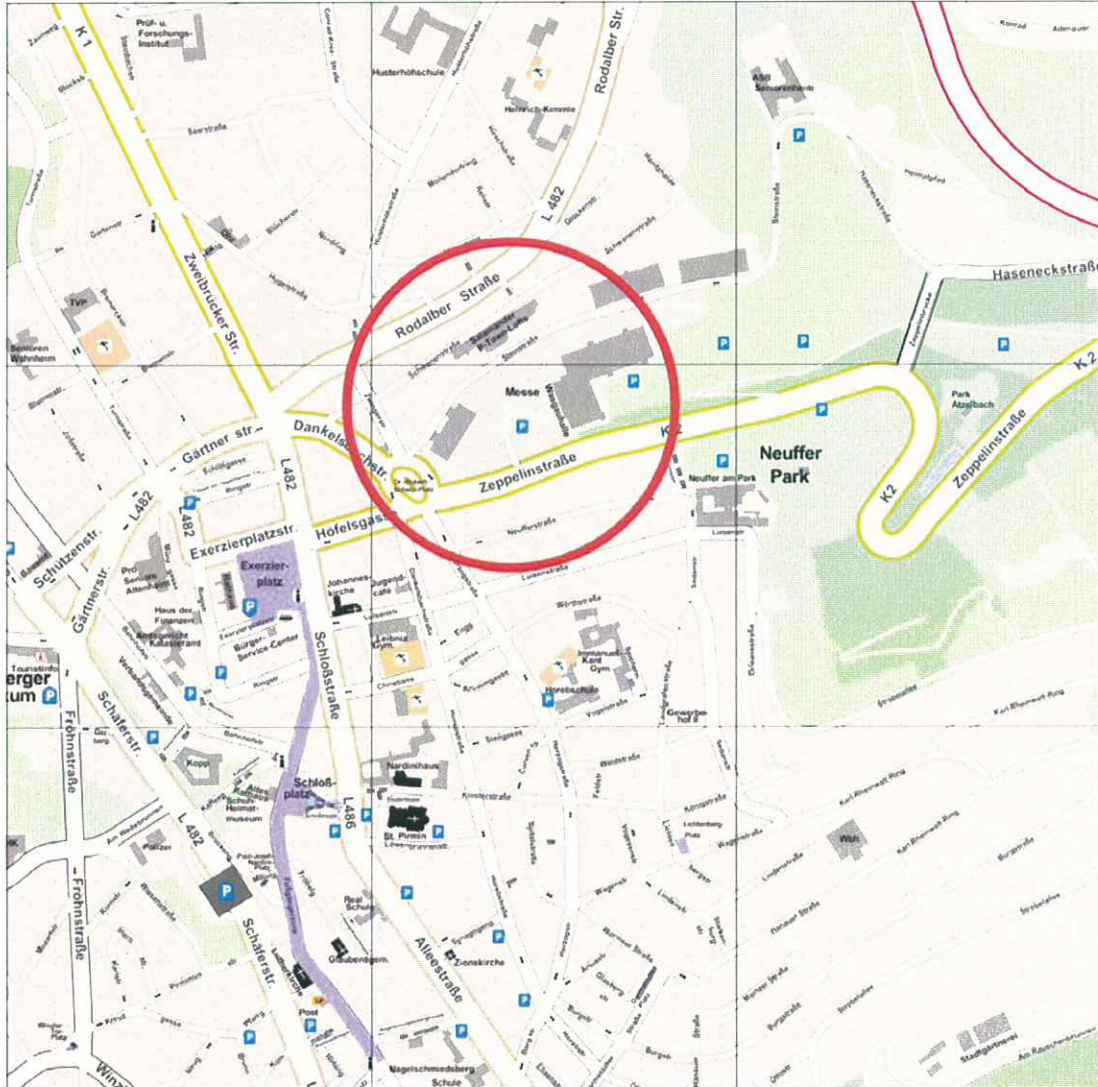




## Bebauungsplan P 188

### „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

STAND: 04.01.2013

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum festgesetzt. Das SO-Gesundheitszentrum dient der Unterbringung von Betrieben für medizinische und gesundheitliche Zwecke.

### 1.2 Zulässig sind

- (1) Betriebe die der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung dienen,
- (2) medizinaffine Gewerbebetriebe,
- (3) den unter (1) und (2) genannten Betrieben dienende, gemeinschaftlich nutzbare Räume.

### 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- (1) Räume für sportliche Zwecke sowie Büro- und Schulungsräume soweit sie der Zweckbestimmung dienen und untergeordnet sind,
- (2) Aufenthaltsräume und Räume für gastronomische Angebote soweit sie der Zweckbestimmung dienen und untergeordnet sind,
- (3) Wohnungen,
- (4) Apotheke,
- (5) Sanitätshaus,
- (6) Verkaufsflächen an letzte Verbraucher in Verbindung mit medizinaffinen Gewerbebetrieben nach 1.2 (2), wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion oder der handwerklichen Leistung des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt.

### 1.4 Die nach 1.3 (4), (5) und (6) zulässigen Verkaufsflächen dürfen die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten (max. 800 m²). Die unter baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten als Einheit anzusehenden Verkaufsflächen sind dabei summierend zu betrachten.

Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 15% der Bruttogeschossfläche betragen.

### 1.5 Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen. Zentrale Gänge, Treppen und Aufzüge, die auch der Erschließung von Betrieben nach 1.2 dienen, können nur dann unberücksichtigt bleiben, wenn und soweit diese nicht zum Aufstellen von Werbeträgern oder zum Ausstellen von Verkaufsartikeln mitgenutzt werden.



## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 2.2 Soweit erforderlich darf zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke die GRZ von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Zuwegungen [z.B. Rettungswege] bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

## **3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

- 3.1 Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Festsetzung der **Gebäudeoberkante (OK)** als zulässiges Höchstmaß. Untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine und Antennen bleiben – soweit im Folgenden nicht näher bestimmt – unberücksichtigt.
  - 3.1.1 Die zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen an der Gebäudeoberkante darf durch Dachaufbauten und technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage um höchstens 3,0 m überschritten werden.
  - 3.1.2 In der Planzeichnung sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Referenzpunkte eingetragen, die als Basis zur Ermittlung der NN-Höhe dienen [vorhandene Kanaldeckelhöhen].

## **4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.
- 4.2 Bei Baulinien und Baugrenzen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 4.3 Gebäudeteile, die der Sicherstellung der Fluchtwege dienen (Fluchtbalkone) dürfen die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge der Gebäude um bis zu 2 m überschreiten. Dies gilt nicht soweit die Baugrenze entlang der Steinstraße mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.
- 4.4 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

## **5 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)**

- 5.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **6 Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Unbefestigte Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.
- 6.2 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 1 beigefügten Pflanzliste empfohlen. Bei Baumpflanzungen im Anschluss an den vorhandenen Messeparkplatz sind entsprechend dem dort vorhandenen Baumbestand Blutbuchen zu verwenden.
- 6.3 Vorhandene Bäume können auf die Pflanzpflicht nach 6.2 angerechnet werden.

## **7 Altablagerung - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

- 7.1 Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Altablagerung „Messegelände“. Diese wird mit Objekt-Nr. 317 00 000-0282 im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.
- 7.2 Bei Nutzungsänderungen, Eingriffen in den Untergrund oder baulichen Maßnahmen ist die zuständige Bodenschutzbehörde einzubeziehen um – erforderlichenfalls - geeignete Sicherungsmaßnahmen abzustimmen und zu gewährleisten. Hierzu gehört der Erhalt (ggf. Erneuerung) einer dauerhaft flächig vollständigen und dichten Versiegelung.
- 7.3 Durch Auflagen in der Baugenehmigung sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten.  
(siehe auch Anlage 2 – Empfehlungen und allgemeine Hinweise).



## Anlage 1 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen:

Beispiele:

### Bäume erster Ordnung

Fagus sylvatica „atropurpurea“	Blutbuchen
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm) z. B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Sträucher z. B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

Cornus mas	Kornelkirsche (4-7 m)
Cornus sanguinea	Hartriegel (4-6 m)
Corylus avellana	Hasel (4 m)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (2-6 m)
Ligustrum vulgare	Liguster (2-5 m)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (2-3 m)
Mespilus germanica	Mispel (3-5 m)
Prunus spinosa	Schlehe (1-3 m)
Rhamnus frangula	Faulbaum (2-4 m)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (1-2,5 m)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5–2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 3 m)
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose, Bibernell-Rose (0,5-1,5 m)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, Schottische Zaun-Rose (2-3 m)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (3-7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)

**Bäume, die sich besonders an Verkehrsstraßen eignen:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefüllt blühende Rosskastanie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bestimmte Sorten geeignet)

**Pflanzen für Fassadenbegrünung:**

Rankgehölze, Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

**Pflanzen für Dachbegrünung:**

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser u. Kräuter



## Anlage 2 – Empfehlungen und allgemeine Hinweise

### 1. Bodenschutz / Umgang mit Bodenaushub und Mutterboden

Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstücks zu verwenden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hier wird auf die Vorschriften der DIN 18 915, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### *Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs*

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

### 2. Vorhandensein von Kampfstoffen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfstoffen (Kriegsblindgänger) nicht völlig auszuschließen

### 3. Erdarbeiten – Sicherung kultureller Funde

**Die Vorschriften des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei den Erdarbeiten zu beachten.** Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichtbeachtung der nachfolgenden Pflichten stellt nach diesem Gesetz eine Ordnungswidrigkeit dar. Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

- 3.1 Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie bei Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde den Beginn der Arbeiten anzuzeigen und rechtzeitig die Vorgehensweise und die Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- 3.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich anzuzeigen, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.



- 3.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde.
- 3.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Denkmalfachbehörde ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die 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.

*Hinweis: Bauherren/Bauträger können als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diese Entscheidung erfolgt durch die Denkmalfachbehörde.*

- 3.5 Die Punkte 3.1-3.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- 3.6 Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **4. Nachbarrecht**

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) wird hingewiesen.

#### **5. Telekommunikationslinien**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Die Bauausführenden können sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG bei der zentralen Planauskunft mit der E-Mail: Zentrale-Planauskunft-Ti-NI-SW oder unserem Internetzugang TAK - Trassenauskunft Kabel - über die Lage informieren.

#### **6. Eingriffe in den Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (u.a DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

#### **7. Grundwasserschutz**

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten“



## 8. Pflanzungen / Pflanzbestände und Vogelschutz

### *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920.

### *Ausführung der Pflanzungen*

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln.

## 9. Radon

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

## 10. Altablagerung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Altablagerung „Messegelände“. Diese wird mit Objekt-Nr. 317 00 000-0282 im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Ist eine Fläche als altlastverdächtig eingestuft bedürfen Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung der Zustimmung der SGD Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechtes zuständigen Behörde (Bodenschutzbehörde, SGD Regionalstelle Kaiserslautern).

Die vorhandene Altablagerung (Trümmerschutt) steht – nach den Ergebnissen der durchgeführten Bodenuntersuchungen - der vorgesehenen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Altablagerung „Messegelände“

- eine dauerhafte flächig vollständige und dichte Versiegelung (Asphalt, Beton) zu gewährleisten. Änderungen dieser Situation sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen (und ggf. gutachterlich begleiten zu lassen).
- Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich; die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Nicht frei verwertbares Bodenmaterial ist zu separieren und fachgerecht zu entsorgen.
- Bei einer Umnutzung der bestehenden Bebauung (oder Neubauten) ist ggf. durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten, dass langfristig keine Beeinträchtigungen für den Aufenthalt von Menschen durch Deponiegas bestehen. Als Sicherungsmaßnahmen kommen u.a. in Frage: eine Abdichtung zum Untergrund, Dränageschicht und Zwangsbelüftung (z.B. Flächenentgasung mittels Dränagerohren und Folienabdichtung/Kunststoffdichtungsbahn im Bereich der Tragschicht, Ausleitung der Dränrohre außerhalb des Gebäudes und gasdichte Ausführung der Grundleitungsanbindungen wie Strom, Wasser Abwasser). Auch diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

(Siehe auch: Leitfaden „Sicherung von bestehenden Bauten gegen Gefahren durch Deponiegas“ der LFU Baden-Württemberg.)

## 11. Barrierefreies Planen und Bauen

Die DIN 18024 Teil 1 ist weiterhin gültig. DIN 18040 Teil 1: Norm ersetzt die DIN 18024 Teil 2 vollständig. DIN 18040 Teil 2: Norm ersetzt die DIN 18025 Teil 1 und 2 vollständig.

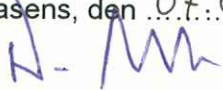
**Ausfertigungsvermerk**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.02.2013 den vorliegenden Bebauungsplan P188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:

Pirmasens, den 07.03.2013



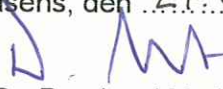
gez. Dr. Bernhard Matheis

Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2013 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den 27.03.2013



gez. Dr. Bernhard Matheis

Oberbürgermeister