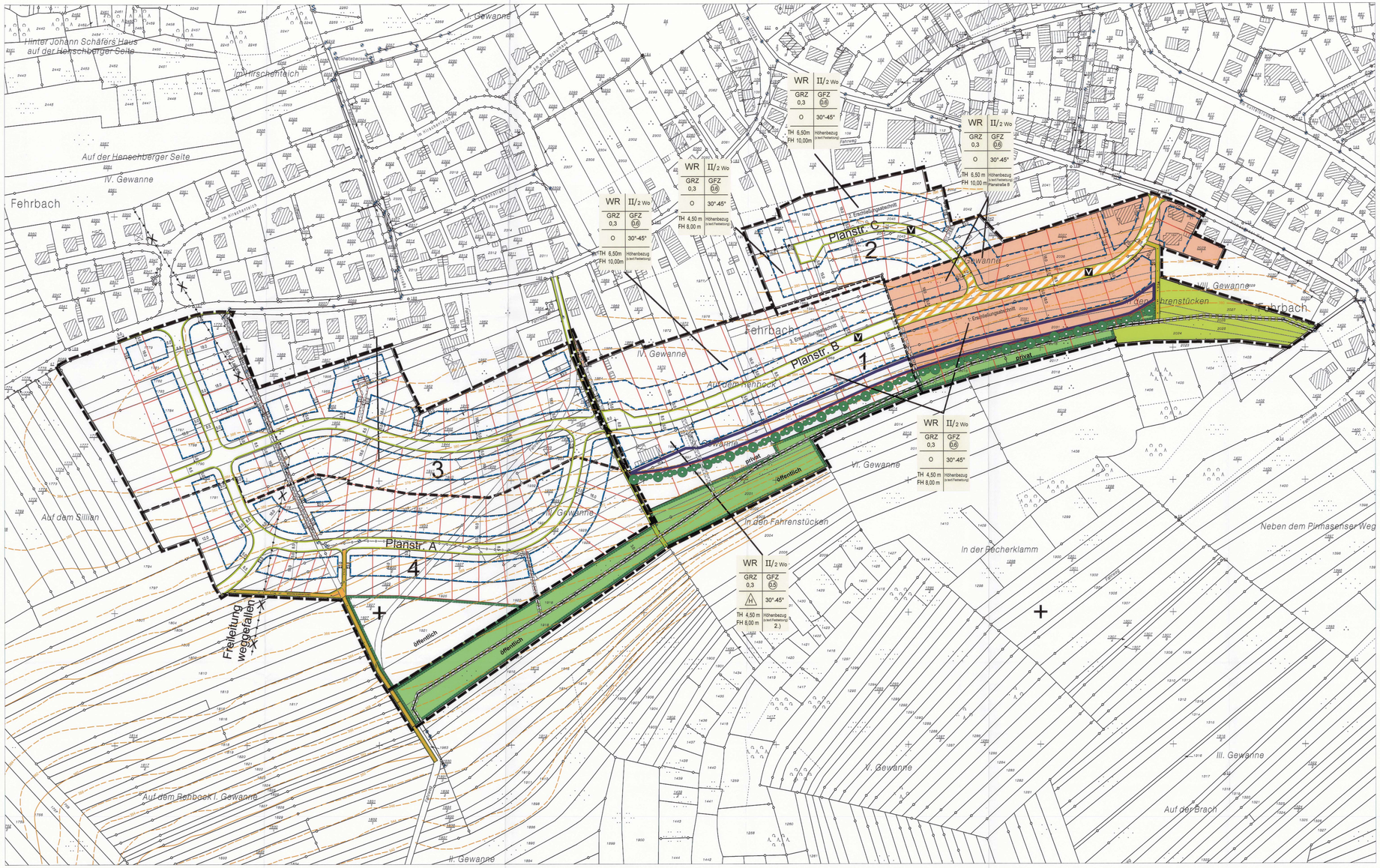


1.Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Im Bebauungsplan sind gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn diese die Baugrenze nicht überschreiten.

1.2 Als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze festgesetzt
(§ 9 Abs. 1, Nummer 26).

1.3 **Oberflächenwasser / Niederschlagswasser:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20)
Das Niederschlagswasser der bergseitige Dachflächen der Anwesen nördlich der Planstraße „B" sowie der talseitigen Dachflächen der Anwesen südlich der Planstraße „B" ist in Zisternen zu sammeln. Je 100 m² Grundstücksfläche ist 1 m³ Zisternenvolumen gefordert, mindestens jedoch 6 m³.
Die Nutzung als Brauchwasser z.B. Spülwasser für die Toiletten oder zum Waschewaschen wird empfohlen.
Bei den Zisternen nördlich der Planstraße „B" ist der Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen, südlich der Planstraße „B" an die auf dem eigenen Grundstück durch die Grundstückseigentümer herzustellenden Retentionsmulden (Dimensionierung mind. 10-jährliges Ereignis). Überschüssiges Niederschlagswasser ist hier breitflächig zu versickern. Die Retentionsflächen sind außerhalb der Ausgleichsflächen anzuordnen.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) passiert wird.

2. Örtliche Bauvorschriften:
(§ 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.

2.2 Der Kniestock darf bei einem Vollgeschoss maximal 0,90m hoch sein.

2.3 Ausnahmsweise können andere Dachneigungen und Baiformen zugelassen werden wenn das Gebäude die Kubatur aus zulässiger Trauf - und Firsthöhe, bezogen auf eine Baulinie von 16 m nicht überschreitet. Dabei bleiben Gauben und untergeordnete Gebäudeteile außer acht. Als untergeordnet wird definiert Kamine, Antennen, Dachüberstände einschließlich Dachrinnen bis max. 1 m , Anlagen für Photovoltaik und Sonnenkollektoren. Bezugspunkt für die Berechnung der Traufe und Firsthöhe ist dabei die Oberkante Strasse in Grundstücksmitte an der Grenze zwischen Strasse und Baugrundstück.

2.4 **Dachaufbauten:**
Die Länge von Gauben darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.

2.5 **Auffüllungen:**
Zwischen Erschließungsstraßen und Gebäuden ist eine Auffüllung bis auf Straßenniveau zulässig. Von den seitlichen Grenzen ist kein Abstand einzuhalten sofern sich die beteiligen Grundstückseigentümer auf eine gemeinsame neue Grundstückshöhe einigen. Zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und den hinteren Baugrenzen ist eine Auffüllung grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind gestufte Auffüllungen zulässig wenn zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ein Abstand von min.
3 Metern (am Böschungsfuß) eingehalten ist und dabei ein Böschungsverhältnis von 1:2 (max. 27,5° Neigung) nicht überschritten wird. Hierbei dürfen die aufgefüllten Flächen nicht mehr als 1,20 m über dem gewachsenen Gelände liegen (maßgeblich sind hierfür die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien).

2.6 **Höhenlage:**
Zur Berechnung der zulässigen Garagenhöhe von 3,30 im Mittel wird wegen des hängigen Geländes die Geländehöhe für die talseitigen Grundstücke festgesetzt und definiert sich wie folgt: Straßenhöhe an der vorderen Grundstücksgrenze an der Grenze an die angrenzend werden soll: Höhe +/- 0,00, an der vorderen Baugrenze – 0,25 m, an der hinteren Baugrenze – 1,75 m.

2.7 **Nebengebäude, Garagen und Zufahrtsbeiete :**
Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind von Gebäuden, auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind, freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Nebengebäude, auch Garagen, Stellplätze, Carports, sind nur in einem der seitlichen Abstandsflächen ohne eigenen Grenzabstand zulässig.Je Grundstück, bzw. je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite auf max. 4,5 m an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt wird.

Festsetzungen zur Minimierung bzw. Ausgleich des Eingriffs:

Grünhaltung der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die geforderte Grünhaltung der privaten Grundstücke ist für die Baugebiete in einem gesonderten Begrünungsplan – begleitend zu den sonstigen Baugenehmigungsunterlagen - durch den Bauherrn nachzuweisen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, insbesondere die Obstbäume, sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen durch entsprechende Schutzmaßnahmen (DIN 18920) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Bei Absterben oder Entfernen sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Dabei sind mindestens 30 % der gesamten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Darunter müssen sich, neben Sträuchern und Hecken, mindestens 1 Obstbaum und 2 weitere Laubbäume, die standortheimisch sind, befinden. Bestehende, zu erhaltende Gehölze,
werden auf die Pflanzpflicht angerechnet. Die restliche unbebaubare Fläche soll als Grünfläche angelegt werden.

Auf den Grundstücken entlang der südlichen Plangebietsgrenze - im Bereich der symbolhaft dargestellten Flächen für Anpflanzungen sind zur Eingrünung der Wohnbaufläche pro Grundstück mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.
Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

Im Straßenraum, entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische Arten, die sich an Verkehrsstraßen eignen zu pflanzen. Die angegeben Baumscheiben sind mit standortheimischen Bodendeckern zu bepflanzen oder als Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Die Anpflanzung soll beidseitig verlaufen in einem Abstand von jeweils mindestens 8 m erfolgen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB :

Die Ausgleichsmaßnahmen für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe werden im Bilomekital auf städtischen Flächen durchgeführt.

Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das auf Grundstückszufahrten, -zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisternen), zu verdunsten (oder zu versickern, soweit es die Hydrogeologie vor Ort zulässt).

Bodenschutz: (§ 1a Abs. 1 BauGB Bodenschutzklausel - Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und § 3 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BbdSBoG): Die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden, die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstückes zu verwenden. Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Empfehlungen

Grünhaltung der Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Es wird empfohlen, überwiegend fensterlose Außenwandflächen mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu begrünen und nicht oder nur flachgeneigte Dächer (bis ca. 15 Grad) extensiv zu begrünen.

Pflanzliste:

Die Verwendung der folgenden Gehölzerarten wird für Pflanzungen empfohlen:
Beispiele:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berhahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

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

(Privatflächen)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten))
z.B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

Apfelsorten:
Boskop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour
Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne
Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
weitere: Pflaume, Mirabelle

Pflanzen für Dachbegrünung:

Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Seatgut	Gräser u. Kräuter

Pflanzen für Fassadenbegrünung:

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

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen:

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

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse
2 Wo	Zahl der Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH	Traufhöhe/Bezugshöhe s. Ausnahmen
FH	Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
	Baugrenze
30-45°	Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Geh.-,Fahr.-,Leitungsrecht

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

	20 KV-Freileitung -wurde abgebaut-
	Kanal
	Schacht

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern

als abschirmende Anpflanzung

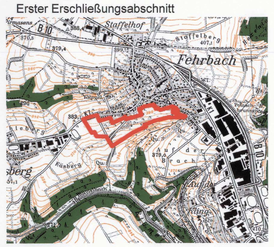
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	private Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	neue Grundstücksgrenze
	vorhandene Grundstücksgrenze
	wegfallende Grundstücksgrenze

1. Ausfertigung

STADTVERWALTUNG PIRMASENS
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "Auf dem Rehbock - Teil 1"
Erster Erschließungsabschnitt



Ortsbezirk Fehrbach — F 107\900.01

Planart: RECHTSPLAN — F 107 "Auf dem Rehbock - Teil 1" - Kopie 1. Fertigung

		am	von	
Aufgestellt Gezeichnet		PK MD		Plangrundlage: Flurkarte (Stand: August 2008) der Vermessungs und Katasterverwaltung
				Rechtsverbindlich am 06.03.2008
				Pirmasens, den

NORD — M 1:1000

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am.....10.April.2000..... die Aufstellung des Bebauungs-planes beschlossen.
Der Beschluß wurde am .....27.Oktober 2001 .... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammmlung am .....6.November.2001....

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am .....19.04.2004..... dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am .....08.05.2006..... Dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB bei der Stadtverwaltung Pirmasens vom .....20.09.2004..... bis einschließlich .....20.10.2004..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am.....11.09.2004..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. Pirmasens vom .....22.05.2006..... bis einschließlich .....22.06.2006..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am .13.05.2006....ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am.....25.09.2006.....den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung sowie die Begründung hierzu gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Einhaltung des Bebauungsplanverfahrens nach den Vorschriften des BauGB und die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Aussagen mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:
Pirmasens, ... gez. Dr. Matheis
Oberbürgermeister

Der Beschluß über den Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 06.03.2006 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Hinweis:

Nach § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland- Pfalz vom 15.06.1970 (Privatrecht) müssen Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken 0,50 m Abstand von diesen einhalten.
Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03 1978

(GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeilig anzuzeigen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. vom 27. Dez.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S.137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

LBauO - Landesbauordnung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) zuletzt geändert am 20.Dezember 2000 (GVBl. S. 572)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

LPflG - Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2004 (GVBl.S.275)