



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am 05. Mai 2001 ortsblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 15. August 2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 09. Juli 2002 ortsblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 15. Mai 2001.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21. Oktober 2002 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Sitzung 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, 12. Dezember 2003
Dr. Mathis, Oberbürgermeister

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 04. März 2002 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21. Oktober 2002 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB am 20. Dez. 2003 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Hinweis:

Nach § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198) (Privatrecht) müssen Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken auf Verlangen 0,50 m Abstand einhalten.

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) zuletzt geändert am 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325) 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 rechtzeitig anzuzeigen.

Bei allen Erdarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind neben der DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen" die DIN 1054 sowie die DIN 4124 "Baugruben und Gräben" zu berücksichtigen.
* Geol. Landesamt

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen:

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

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
TH Maximal zulässige Traufhöhe
FH Maximal zulässige Firsthöhe
OK Maximal zulässige Höhe von Oberkante Erdgeschossfußboden Bezugshöhe Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksmitte

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

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
30-45° Dachneigung

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erläuterung der zeichnerischen Grundlage:

Wohn- und Nebengebäude Bestand
Neue Grundstücksgrenzen
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Wegfallende Grundstücksgrenzen
Vorhandene Hauptwasserleitung

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 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

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

LBauO - Landesbauordnung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) 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. 468, 479)

LPflG - Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert am 30. November 2000 (GVBl. S. 504)

1. Textliche Festsetzungen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
Ausgleichsflächen:
Zuwege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Je Baugrundstück ist eine Zisterne von mindestens 6 m³ Speichervolumen herzustellen. Für Zweifamilienhäuser wird eine Zisternengröße von mindestens 10 m³/Baugrundstück empfohlen.
Eventuell aus der Zisterne überlaufendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in naturnah gestalteten Teichen oder in flachen vegetationsbestandenen Mulden (Mulde, Graben, Mulden-Rigolen-Graben etc.) zurückzuführen, zu verdunsten und über die belebte Bodenschicht zu versickern.
Grünhaltung der Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB)
Zur Grünhaltung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese zu mindestens 10 % der Gesamtlänge mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen (dies entspricht etwa einem Baum und 6 Sträuchern, siehe Pflanzliste 1). Die restliche unbebaubare Fläche ist zu mindestens 50 % als Grünfläche (z.B. Rasen, Wiese, weitere Gehölze bzw. Pflanzungen) zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und werden auf die Pflanzpflicht angerechnet.
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes sind die Grundstücke dort so zu gestalten, dass entlang der Grundstücksgrenze, je eine mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die Hecken sollen sich aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zusammensetzen (siehe Pflanzliste 1) und so aufgebaut sein, dass sie von innen nach außen niedriger werden.
Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung in jeweils gleichem Abstand beidseitig versetzt (davon 7 Bäumen im 1. Bauabschnitt) gemäß Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (siehe Pflanzliste 1). Bei den im landschaftspflegerischen Maßnahmenplan symbolhaft dargestellten Pflanzempfehlungen kann von dem im Plan bezeichnetem Standort abgewichen werden.
Böschungen sind zu begrünen.
Fensterlose Außenwandflächen von Nebengebäuden (wie Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) die keine Fenster, Tor- u. Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bzw. Rankgehölzen zu begrünen (siehe Pflanzliste 3). Dachflächen von Nebengebäuden, wie oben bezeichnet, sind, soweit technisch möglich, extensiv zu begrünen (siehe Pflanzliste 3).

Hinweise:

Aus Gründen des Bodenschutzes sind - gestützt auf § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutz-Klausel): Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden) und nach § 3 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Bodenschutz - 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 Grundstückes zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Schutz bestehender Anpflanzungen: Während der Bauzeit sind Schädigungen durch Sicherungsmaßnahmen vorzubeugen. Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3,0 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

Empfehlungen:

Für die Anlage von Rückhaltungs- und Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken wird ein Speichervolumen von ca. 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken empfohlen.
Ein Niederschlagswasserrückhalt kann auch durch Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgen.
Nachdem auf den einzelnen Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht direkt in die Kanalisation oder einen Vorfluter eingeleitet werden kann, wird empfohlen, dies in den Zisternen gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung bzw. - nach entsprechender Vorbehandlung (Filterung) - für Toilettenspülung und Waschmaschine zu verwenden.
Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen.
Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen:

Pflanzliste 1:

Bäume erster Ordnung	Acer pseudoplatanus Bergahorn, Fagus sylvatica Buche, Prunus avium Vogelkirsche, Tilia cordata Winterlinde, Aesculus hippocastanum Rosskastanie	Acer platanoides Spitzahorn, Juglans regia Walnuß, Quercus robur Stieleiche, Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Bäume zweiter Ordnung	Acer campestre Feldahorn, Malus sylvestris Holz-Äpfel, Sorbus aucuparia Vogelbeere	Carpinus betulus Hainbuche, Populus tremula Zitterpappel

Obstbäume
Apfel (hochstämmige lokale Arten und Sorten), Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und Mirabelle

Sträucher

Cornus mas Kornelkirsche, Cornus sanguinea Hartriegel, Ligustrum vulgare Liguster, Prunus spinosa Schlehe, Viburnum rufidulum Winterhage, Viburnum opulus Gem. Schneeball, Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn	Kornelkirsche, Prunus avium Vogelkirsche, Corylus avellana Hasel, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Rosa carolina Hundrose, Viburnum lantana Wolliger Schneeball, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Euonymus alatus Eingriffeliger Weißdorn
---	--

Pflanzliste 2:
Bäume, die sich besonders an Verkehrsstraßen eignen:
Acer platanoides Spitzahorn, Acer pseudoplatanus Bergahorn, Platanus acerifolia Platane, Quercus petraea Traubeneiche, Tilia cordata Winterlinde (nur bestimmte Rassen geeignet), Aesculus hippocastanum "Baumannii" Rosskastanie (Rasse Baumannii)

Pflanzliste 3:
Beispiele:
Pflanzen für Fassadenbegrünung: Rankgehölze, Kletterpflanzen
Celastrus orbiculatus Baumwürger, Clematis vitalba Gemeine Waldrebe, Vitex rotundifolia Wilder Wein, Hedera helix Efeu, Vitis rotundifolia Scharlachweihn, Lonicera henryi Lyznie, Hydrangea petiolaris Kletterhortensie, Lonicera henryi Immergrünes Gelbblatt

Pflanzen für Dachbegrünung
Sedum album Weiße Fetthenne, Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer, Sedum reflexum Felsenfetthenne, Sedum saxifraga Milder Mauerpfeffer, Sauggut Gräser u. Kräuter

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Im Bebauungsplan sind gemäß § 23 Abs. 6 BauNVO Garagen und bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

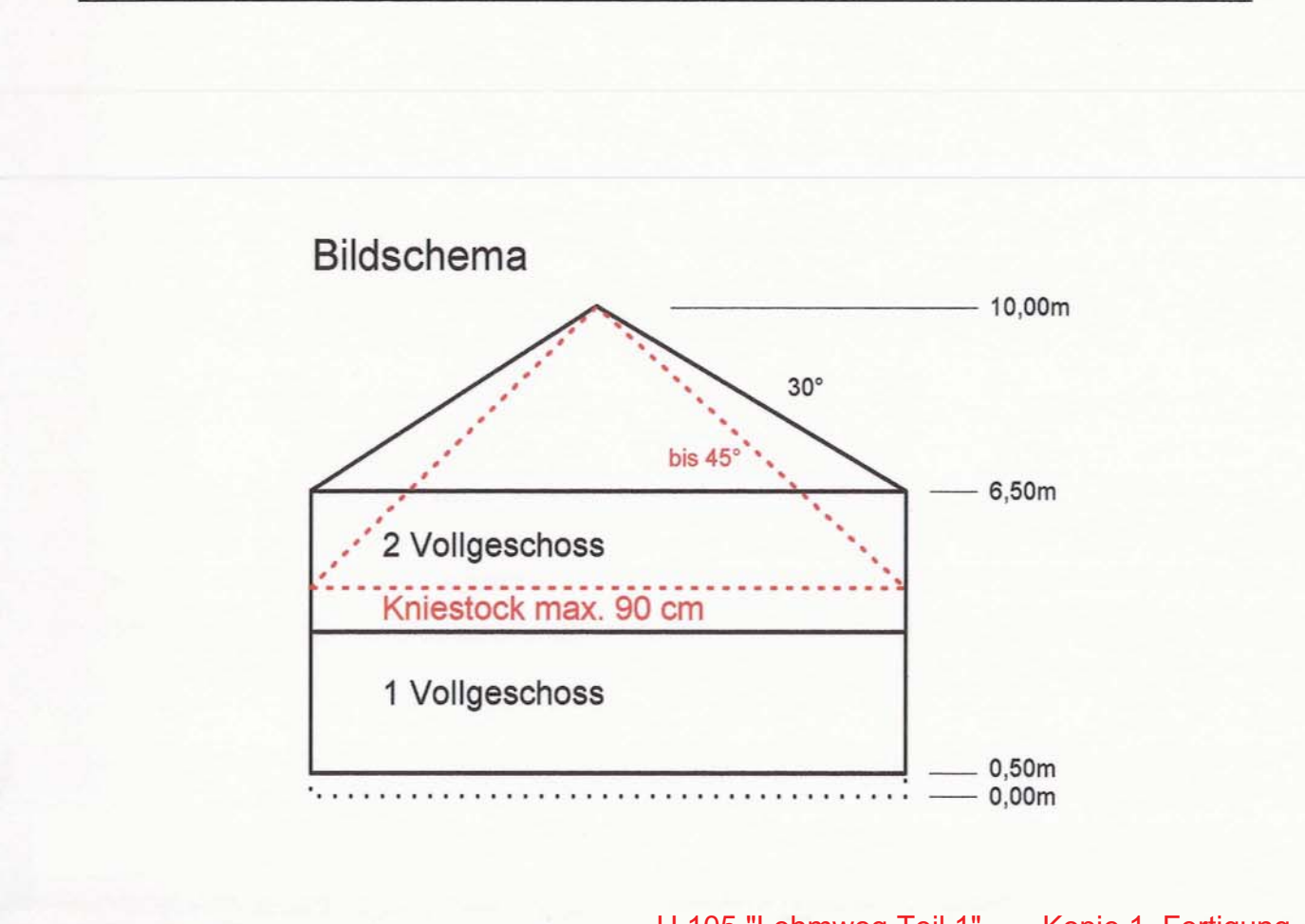
3. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 88 Abs. 1 LbauO)

3.1 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.
3.2 Größere Dachneigung - bis Maximal 45° - sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bzw. mit einem Kniestock zulässig.
3.3 Der Kniestock darf bei einem Vollgeschoss maximal 0,90m hoch sein.
3.4 Andere Bautypen sind so zu gestalten, daß sie in das Bildschema einpassen, die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf nicht überschritten werden.
3.5 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die zulässige Breite wird auf max. 5 m festgesetzt. Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5 m vorzusehen. Ansonsten ist die Vorgartenfläche gärtnerisch zu nutzen bzw. zu bepflanzen.

4. Landespflegerischer Planungsbeitrag

4.1 Die geplante Ausgleichsmaßnahme für das Baugelände ist die Renaturierung des Blümelbaches.



STADTVERWALTUNG PIRMASENS
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "Lehmweg Teil 1"

Übersichtslageplan DGK 5

Ortsbezirk Hengsberg
H 105 \ 900

Planungszustand: RECHTSPLAN
1. FERTIGUNG

Plangrundlage: Katasterkarte Stand 00.00.0000 M 1:1000
Rechtsverbindlich am 20.12.2003
Pirmasens, den 30.08.2002

M 1:1000