

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „HUSTERHÖHE SÜD“



STADT PIRMASENS

Stand: 28.11.05

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

BlmSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September (BGBl. I S. 3830, geändert m W.v. 1.2.2003 durch G v. 21.08.2002, BGBl. I S. 3322) BGBl. III/FNA 2129-8

16. BlmSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), BGBl. III/FNA 2129-8-16

24. BlmSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar (BGBl. I: S. 172, ber. S. 1253, geändert durch VO v. 23.09.1997, BGBl. I. S. 2329), BGBl.III/FNA 2129-8-24

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl I S. 1757)

LBauO - Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.05 (GVBl. S. 154)

LNatSchG – Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 388)

DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)

LNRG - Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 209)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet wie folgt festgelegt:

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 (§ 4 BauNVO)

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.2 Kerngebiete MK (§ 7 BauNVO)

Bereich MK 1, MK 2 und MK 3

Die folgenden nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt:

- Nr. 2 Vergnügungsstätten
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig:

- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
- Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Unzulässig in den Sondergebieten (SO 1 bis SO 4):

- Einkaufszentren
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig in den Sondergebieten (SO 1 bis SO 4):

- Schank- und Speisewirtschaften, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären

1.3.1 Bereich SO 1 „Sondergebiete Technologie“

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von:

- Büros für Dienstleistungen
- Betriebe der EDV Schwerpunkt Dienstleistung
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Technologie

1.3.2 Bereich SO 2 „Sondergebiet Fachhochschule / Technologie- und Gründerzentrum“

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Teilen der Fachhochschule und nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von:

- Fachhochschule
- Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Anlagen für Verwaltung
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3.3 Bereich SO 3 „Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum“

Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von:

- Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Anlagen für Verwaltung
- Büros für Dienstleistungen, insbesondere technischer Art
- Nicht störendes Gewerbe
- Studentisches Wohnen

1.3.4 Bereich SO 4 „Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum“

Das Sondergebiet SO 4 Technologie- und Gründerzentrum dient der Unterbringung von nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von:

- Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Anlagen für Verwaltung
- Büros für Dienstleistungen, insbesondere technischer Art
- Nicht störendes Gewerbe

1.3.5 Bereich SO 5 Sondergebiet „Shoe Factory Outlet“ (SFO) § 11 Abs. 3 BauNVO

1.3.5.1. Das Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufszentrums für Markenartikel gem. Ziffer 1.3.5.2. sowie den untergeordneten Anlagen und Nutzungen gem. Ziffer 1.3.5.7 der textlichen Festsetzungen.

1.3.5.2 Zulässig ist:

Ein Fabrik-Verkaufszentrum für Markenartikel aus dem Sortiment Schuhe mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, in denen ausschließlich Waren des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern)
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft)
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen)
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben werden, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden)
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden)
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden)

Schuhzubehör sowie Lederwaren und -accessoires sind als Randsortiment gemäß Nr. 1.3.5.3 der textlichen Festsetzungen zulässig.

1.3.5.3 Je Einzelhandelsbetriebe ist eine maximale *Verkaufsfläche* von 150 m² zulässig. Diese maximale Verkaufsfläche darf auch dann nicht überschritten werden, wenn das Fabrik-Verkaufszentrum für Markenartikel abschnittsweise oder in Teilen verwirklicht ist.

Das Randsortiment Schuhzubehör, Lederwaren und -accessoires darf insgesamt maximal 15 % der Verkaufsfläche des einzelnen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

Die *Gesamtverkaufsfläche* für das SO 5 darf maximal 2175 m² betragen.

1.3.5.4 *Verkaufsfläche* im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebs einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsfächern (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden. Auf die Häufigkeit kommt es dabei nicht an.

1.3.5.5 *Sortiment* im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder seinem Markennamen allgemein anbietet oder anbietet lässt.

1.3.5.6 *Markenartikel* im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber/Lizenznehmer gewährleistet wird und die selbst oder deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

1.3.5.7 *Ausnahmsweise* zulässig sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Nutzungen, die einer funktionalen Ergänzung der Hauptnutzung des Fabrik-Verkaufszentrums (gem. textliche Festsetzungen Nr. 1.3.5.2.) dienen:

- private und öffentliche Service- und Dienstleistungsnutzungen
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit einer maximalen Geschossfläche von 50 m² je Betrieb
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe
- Räume und Flächen für Veranstaltungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu jeweils 25 m² Verkaufsfläche, die lediglich folgende innenstadtrelevante Sortimente der Pirmasenser Liste führen dürfen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogenwaren, Pharmazeutika, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen insgesamt maximal 20 % der tatsächlich gebauten Geschossfläche des SFO einnehmen.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise im SO 5 wird festgesetzt:

Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu 120 m Länge zulässig.

3. Verkehrsflächen , Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Grundstückszufahrten

Für die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wird in den einzelnen Plangebietsarten folgendes festgesetzt:

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Erhalten mehrere Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt, so darf die Breite der Zufahrt maximal 6,00 m betragen.

3.1.2 Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3

In den Kerngebieten können pro Grundstück maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 6,00 m Breite zugelassen werden.

3.1.3 Sondergebiete SO 1, SO 2, SO3, SO 4 und SO 5

In den Sondergebieten können pro Grundstück maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 6,00 m Breite zugelassen werden.

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Baugebieten als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 4 BauGB)

5.1 Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sein.

5.2 Maßnahmen zum Straßenbau

Die zur Herstellung der Straßenkörpers der Straßenverkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den Grundstücken anzulegen.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) und Flächen für und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3,0 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die standortgerechten heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) zu verwenden (siehe Auswahl Pflanzenlisten 1, 2 und 3).

6.2.1 Anteil der Pflanzflächen an der Grundstücksfläche in den Sondergebieten und Kerngebieten

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Davon sind pro angefangene 100 m² mindestens 1 Obstbaum- bzw. Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende vorhandene standortgerechte Gehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Nicht angerechnet werden die im Plan entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken. Weitere 10% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

6.2.2 Anteil der Pflanzflächen an der Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Davon sind pro angefangene 100 m² mindestens 2 Obstbaum- bzw. Laubbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende vorhandene standortgerechte Gehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Die im Plan festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken entlang der Erschließungsstraßen können ebenfalls auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Weitere 30% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

6.2.3 Begrünung fensterlose Außenwandflächen

Fensterlose Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu 20% zu begrünen (siehe Auswahl Pflanzenliste 3).

6.2.4 Begrünungsplan

Die geforderte Grünhaltung der Grundstücke ist für die Baugebiete im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Begrünungsplan nachzuweisen.

6.2.5 Begrünung der privaten Stellplätze

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Pro sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (STU 16-18 cm). Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, die sich an Verkehrsflächen eignen (siehe Auswahl Pflanzenliste 2).

6.2.6 Begrünung in und entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes standortheimische Laubbaumhochstämme mit mind. STU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Auswahl Pflanzenliste 2). Die festgesetzten Standorte können aus leitungstechnischen Gründen oder aus Gründen der Grundstückszufahrt variieren.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

6.3.1 Lage der externen Ausgleichsflächen und Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Grundstücken auf denen die Eingriffe zu erwarten sind

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen und privaten Flächen im Bebauungsplangebiet werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, neben denen für die Grundstücke selbst festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Ausgleichsfläche „Campus-Park“, Flächen und Maßnahmen des Ökokontos außerhalb des Plangebietes entlang des Blümelbachs im Strecktal und die Anpflanzung von Straßenbäumen außerhalb des Plangebietes (Husterhöhstraße, Nordring) zugeordnet. Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen sind in den Plänen „Externe Ausgleichsflächen“ im Anhang zur Begründung dargestellt. Die Pflanzungen entlang den Erschließungsstraßen dienen der landespflegerischen Kompensation für die durch den Bau der Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.3.2 Gestaltung Campus-Park

Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Folgende Flächenaufteilung ist vorzusehen: 20% der Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Solitärbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen, weitere 10% sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Stauden anzulegen und weitere 15% der Fläche sind als Wiesenfläche mit hohem Wildkrautanteil zu gestalten und extensiv zu pflegen. Auf mindestens 10% der Fläche ist ein Weiher mit Regenrückhaltefunktion vorzusehen. Die verbleibenden Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Geringfügige Änderungen in den Flächenaufteilungen (+/- 10%) sind zulässig, sofern die ökologische Gesamtbilanz des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

7. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Passiver Schallschutz bei Neubauteilen im SO 1, 3, 4 und 5 sowie im MK 2 und 3

Auf den festgesetzten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes können gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (Unterlage 11) zum RE-Entwurf zum 4spurigen Ausbau der Bundesstraße B 10, Abschnitt AS-B 270 bis AS-Haseneck, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) nach Ausbau der Bundesstraße B 10 rechnerisch nicht unterschritten werden.

Mit dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist nach den Vorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BlmSchV) das erforderliche Schalldämmmaß für die schutzbedürftigen Räume der Gebäude auf der Grundlage der Immissionspegel im Anhang zur Begründung zu ermitteln und den Nachweis zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße an den Umfassungsbauten der schutzbedürftigen Räume der Gebäude zu erbringen.

Pflanzenlisten: Beispielhaft, nicht abschließend**Pflanzenliste 1:****Bäume erster Ordnung**

| | |
|------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |

Bäume zweiter Ordnung

| | |
|------------------|--------------|
| 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 |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Obstbäume

| | |
|--------------------|--|
| Apfel | Boskop, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour |
| Birne | Gellerts Butterbirne |
| Kirsche | Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel |
| Zwetschge | Bühler Frühzwetschge |
| Pflaume, Mirabelle | |

Sträucher

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Rosa avensis | Feldrose |

Pflanzenliste 2:

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

Pflanzenliste 3: Rankgehölze, Kletterpflanzen

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Veitchii | Wilder Wein |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |
| Hedera helix | Efeu |
| Vitis ciognetiae | Scharlachwein |
| Wisteria sinensis | Glyzinie |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |

Pflanzen für Dachbegrünung:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Sedum album | Weiße Fetthenne |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum reflexum | Felsenfetthenne |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Saatgut | Gräser und Kräuter |

E M P F E H L U N G E N und allgemeine H I N W E I S E

1. 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 Grundstückes zu verwenden. Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Sofern auf den Grundstücken keine Bodenkontaminierungen (Konversionsaltlasten) bekannt sind, soll nicht verwertetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken z. B. in Mulden oder Teichen zurückgehalten, verdunstet und, sofern die Hydrogeologie dies zulässt, versickert werden. Bei Versickerung ist eine Passage des zu versickernden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone (z. B. Rasen, Wiese u.ä.) zum Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

Bei Anlage von Mulden oder Teichen sollte das Rückhaltungs- und Versickerungsvermögen zusammen mindestens 50 l/m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen.

3. Gestaltung von Grundstückszufahrten, Zuwegen und Stellplätzen

Grundstückszufahrten und Zuwege sollen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Das auf Grundstückszufahrten, Zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone versickern, sofern auf den Grundstücken keine Bodenkontaminierungen (Konversionsaltlasten) bekannt sind. Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sollen zur Erhöhung der Versickerungsrate wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4. Schutz vor Vernässung

Es wird empfohlen, die Unterkellerung von Gebäuden zum Schutz vor Vernässung wasserdicht auszubilden.

5. Gestaltung von Außenwandflächen und Dächern

Die Begrünung von überwiegend fensterlosen Außenwandflächen mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen wird empfohlen. Es wird empfohlen, nicht oder nur flach geneigte Dächer (bis ca. 15 Grad) extensiv zu begrünen.

6. Vorhandensein ehemaliger Kampfanlagen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein ehemaliger Kampfanlagen nicht völlig auszuschließen.

7. Vorhandensein von Kampfstoffen

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

8. Vorhandensein von Konversionsaltlasten

Die gesamte, ehemals militärisch genutzte Liegenschaft wurde wegen dem potentiellen Vorhandensein von Konversionsaltlasten von der zuständigen Oberen Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde als so genannter Altstandort eingestuft. Damit geht die Beachtung von Standardauflagen für Altstandorte einher.

9. Erdarbeiten**9.1. Baubeginnsanzeige**

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Maßnahmenträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzugeben.

9.2. Sicherung der Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

9.3. Meldepflicht

Die Bestimmungen in Nrn. 9.1. und 9.2. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten im Auftrag der Stadt Pirmasens bzw. der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs-GmbH erfolgen, liegt die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der entsprechenden Abteilung der Stadtverwaltung Pirmasens bzw. der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs-GmbH.

9.4. Die Bestimmungen 9.1. – 9.3. sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.**9.5. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Leitungen, Kabel und Anlagen der Wasser- und Energieversorgung auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Aus diesem Grund ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft erforderlich.****10. Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler für Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 wird hingewiesen.

11. Nachbarrecht

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 wird hingewiesen.

12. Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen**12.1 Renaturierung Blümelbach im Strecktal**

Der Blümelbach ist entlang rund 803 Ifm im Strecktal zu renaturieren. Dabei ist eine Offenlegung und ein Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen, Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbio- logischer Vorgaben und die Anpflanzung standortheimischer Pflanzen vorzunehmen.

12.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (Husterhöhstraße, Nordring)

An den in dem Plan dargestellten Standorten sind standortheimische Laubbaumhochstämme mit mind. STU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Auswahl Pflanzenliste 2). Die festgesetzten Standorte können aus leitungstechnischen Gründen oder aus Gründen der Grundstückszufahrt variieren.

13. Passiver Lärmschutz an bestehenden Gebäuden (bis 07.01.2002)

An den mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten, bestehenden Gebäudeteilen (pLS) werden gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (Unterlage 11) zum RE-Entwurf zum 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße B 10, Abschnitt AS-B 270 bis AS-Haseneck, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) nach Ausbau der Bundesstraße B 10 überschritten. Wenn keine ausreichende Schalldämmung vorhanden ist, wird passiver Lärmschutz erforderlich.

Es besteht Anspruch gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 10 auf Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BlmSchV). Die Höhe der Erstattung richtet sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97).