

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „HUSTERHÖHE NORD TEIL 2“



STADT PIRMASENS

Stand: 10.10.2005

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 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 - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, geändert m.W.v. 1.02.2003 durch G. v. 21.08.2002, BGBl. I S. 3322)

18. BlmSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, ber. 1790), BGBl. III/FNA 2129-8-18

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 21.7.2003 (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

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Folgende Ausnahmen sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
- Nr. 5: Tankstellen

1.2. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.2.1. In **allen** Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2.2. Das **Gewerbegebiet GE 5** dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die allgemein zulässigen Nutzungen § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1: Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Nr. 3: Tankstellen

sind unzulässig.

Ebenso sind Schlossereien, Schmieden, Tischlereien, Holzverarbeitungsbetriebe und Karosseriebetriebe unzulässig.

1.3. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das **Sondergebiet Bund** dient der Unterbringung von Einrichtungen des Bundes.

1.4. Für die **Gewerbegebiete** gelten:

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind unzulässig.

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

2.1. Grundstückszufahrten

Für die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wird für die einzelnen Baugebietsarten folgendes festgesetzt:

2.1.1. Gewerbegebiete

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,5 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten pro Grundstück auch zwei Zufahrten von jeweils maximal 4,5 m Breite zugelassen werden.

2.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,5 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können pro Grundstück auch zwei Zufahrten von jeweils maximal 3,5 m Breite zugelassen werden, wenn die Anzahl der Wohnungen mehr als 6 beträgt.

3. 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 als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Höhen der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb für die Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt.

Bezugspunkt:

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante ist die für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Höhe in Metern (m) über Normalnull (NN).

Gebäudeoberkante:

Als Gebäudeoberkante wird die größtmögliche Höhe eines Gebäudes bestimmt.

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

5.1. Höhe der Stützmauern

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

5.2. Maßnahmen zum Straßenbau

Die zur Herstellung des 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. §9 Abs. 1 Nr. 14 und 24 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene standortgerechte Gehölze in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen 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 Pflanzfläche an der Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Davon sind pro 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 (z.B. Rasen, Wiese) zu gestalten.

6.2.2. Anteil der Pflanzfläche an der Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Davon sind pro 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 (z.B. Rasen, Wiese) zu gestalten.

6.2.3. Baumpflanzungen in und entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes standortheimische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe Auswahl Pflanzliste 2). Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte können aus leitungstechnischen Gründen oder aus Gründen der Grundstückszufahrt variieren.

6.2.4. Begrünung der privaten Stellplätze

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

6.2.5. Begrünung fensterloser Außenwandflächen

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

6.2.6. Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken RR3)

Auf einer Breite von mindestens 3 m ist die Fläche entlang des Randbereiches einzugrünen. Davon ist pro 1 m² 1 Strauch (15-20 cm) zu pflanzen (siehe Auswahl Pflanzliste 1). und dauerhaft zu unterhalten. Die restliche Fläche ist durch Ansaat mit krautreichem Landschaftsrasen gem. RSM 7.1.2 einzusäen.

6.2.7. Eingrünung von Lagerplätzen

Lagerplätze sind durch dichte Abpflanzungen entlang der Außenrandgrenzen abzuschirmen. Dazu sind entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mind. 2,50 m und entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mind. 1,20 m anzulegen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen.

6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1. Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist mit Naturrasen einzusäen und mit Sträuchern zu bepflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro m² ist ein Strauch von 15-20 cm zu pflanzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1).

6.3.2. Lage der externen Ausgleichsflächen und Zuordnung zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen und privaten Flächen im Bebauungsplangebiet werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, neben den für die Grundstücke selbst festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Flächen und Maßnahmen des Ökokontos außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Pirmasens Flurstück-Nr. 2684 und auf dem Flurstück-Nr. 381 in der Gemarkung Windsberg zugeordnet. Die Lage und Abgrenzung ist im Plan Ausgleichsflächen im Anhang zur Begründung dargestellt. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dienen der landespflegerischen Kompensation für die durch den Bau der Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.4. Begrünungsplan

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

7. Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Plan dargestellten Gemeinschaftsstellplätze an der Mississippi Avenue sind der direkt angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet.

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

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
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

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)

Apfel	Boskop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour
Birne	Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne
Kirsche	Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel
Zwetschge	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
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
Rosa avensis

Faulbaum
Feldrose

Pflanzenliste 2: Bäume an Verkehrsstraßen

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Platanus acerifolia
Quercus petraea
Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Roskastanie (Rasse Baumannii)
Platane
Traubeneiche
Winterlinde (nur bestimmte Rassen geeignet)

Pflanzenliste 3: Fassadenbegrünung

Celastrus orbiculatus
Clematis vitalba
Veitchii
Lonicera henryi
Hedera helix
Vitis coccinea
Wisteria sinensis
Hydrangea petiolaris

Baumwürger
Gemeine Waldrebe
Wilder Wein
Immergrünes Geißblatt
Efeu
Scharlachwein
Lyzinie
Kletterhortensie

Pflanzenliste 4: Dachbegrünung

Sedum album
Sedum acre
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Saatgut

Weißer Fetthenne
Scharfer Mauerpfeffer
Felsenfetthenne
Milder Mauerpfeffer
Gräser und Kräuter

EMPFEHLUNGEN und allgemeine HINWEISE

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 Grundstückes 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 der Oberen Wasserbehörde bzw. Bodenschutzbehörde 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 anzuzeigen.

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.**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. Bauverbotszone an der L 482

Innerhalb der Bauverbotszone (20m) dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetrieb Straßen und Verkehr Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

Stand: 10.10.2005
Stadtplanungsamt