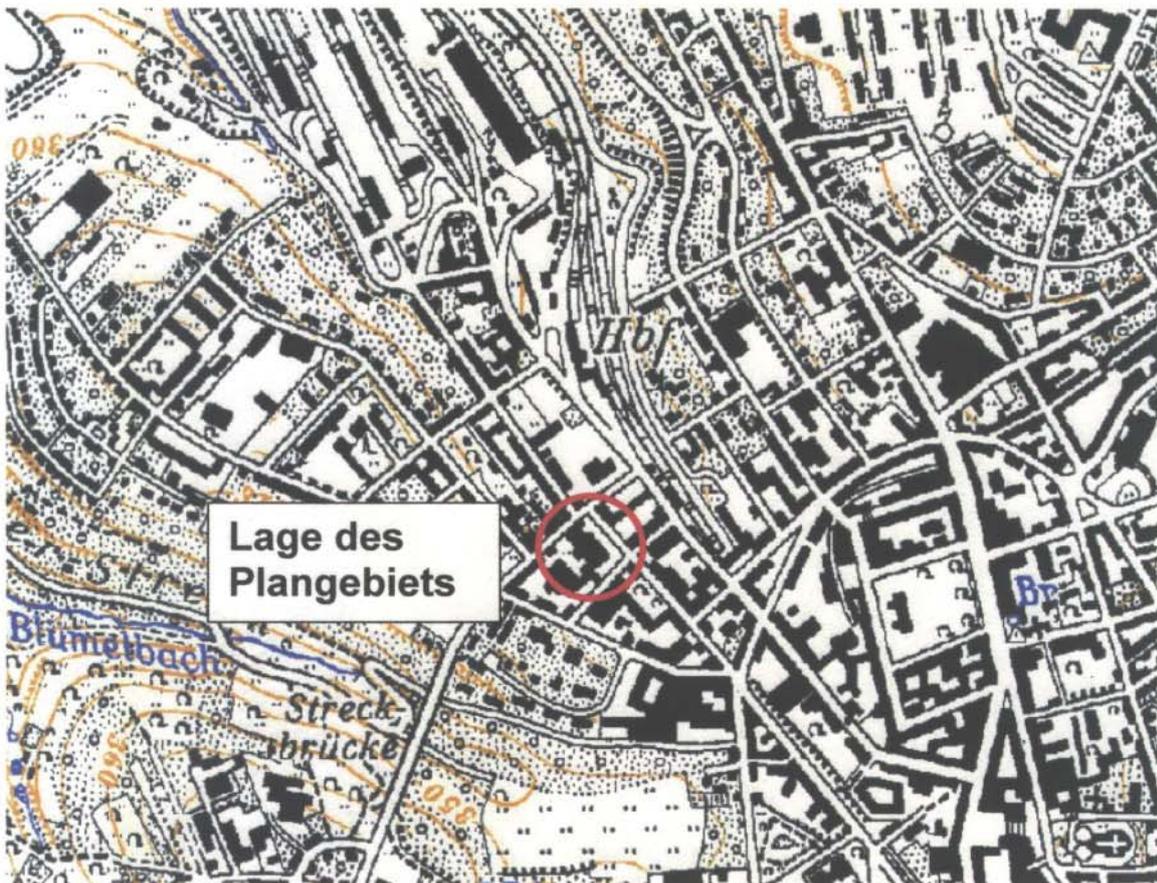




MCC PROJEKT
GESELLSCHAFT FÜR PROJEKTMANAGEMENT
IM WOHN- UND GEWERBEBAU MBH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan P 182

„Lebensmittelmarkt an der Teichstraße“



„Textfestsetzungen“

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

STAND: 19.11.2007

TEXTFESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im Bebauungsplan wird ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Ausschluss nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten)
- 1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten)
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 900 m² nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe dienen nur dann der Nahversorgung, wenn sie auf mindestens 50% ihrer Verkaufsfläche eine Sortimentsmischung an nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbieten. Der Sortimentsschwerpunkt ist auf Lebensmittel zu legen. Eine Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente findet sich in Anlage 1
Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsflächen betragen. Eine Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente findet sich in Anlage 2.
- 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.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß der in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 BauNVO gelten unverändert.
- 2.3 Die **Geschoßflächenzahl** (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO und § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.
- 2.4 Die **Zahl der Vollgeschosse** wird als Höchstmaß mit III Vollgeschossen festgesetzt.

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

- 3.1 Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zugelassen.
- 3.4 Ausgenommen sind Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 4.2 Im Vorhabengebiet ist darüber hinaus eine zur Versorgung angrenzender Gebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlage unterzubringen. Diese kann als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Näheres ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

5 Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 5.1 Entlang der Gas- und der Teichstraße ist gemäß Planzeichnung eine Pflanzfläche von mindestens 2 m Breite herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzflächen dürfen an zwei Stellen durch eine Zugangsmöglichkeit für Fußgänger unterbrochen werden. Sollte in beengten Bereichen die geforderte Breite des Pflanzstreifens nicht eingehalten werden können, kann auf 1,70 m reduziert werden.
- 5.2 Innerhalb der Pflanzflächen nach 5.1 sind 14 hochstämmige großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzliste in Anlage 3 zu setzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
- 5.3 Auf den Grundstücken sind mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen gemäß Anlage 3 zu bepflanzen.
- 5.4 Fensterlose Wandflächen sind durch eine Fassadenbegrünung gemäß der Pflanzliste in Anlage 3 zu gestalten.
- 5.5 Die grünordnerische Gestaltung nach den Bestimmungen unter Punkt 5.1 bis 5.4 ist durch Vorlage eines qualifizierten Begrünungsplanes als Teil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

6 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr. 1, 2 und 4 LBauO, § 12 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 2 und 3 DSchPflG)

- 6.1 Der architektonische Entwurf des Vorhabens, die geplanten Nutzungen und Maßnahmen sowie die Gestaltung der Außen- und Werbeanlagen in zeichnerischer und textlicher Form hinreichend konkret abzufassen und mit der Stadt Pirmasens abzustimmen. Diese werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- 6.2 Im Plangebiet sind ausschließlich **Werbeanlagen** zulässig, die auf die Einrichtung/das Vorhaben selbst oder auf das Forum Alte Post hinweisen.
- 6.3 Lauf- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.
- 6.4 Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Einzelgröße von 5 m² und in der Summe 10% der jeweiligen Fassade nicht überschreiten.

7 Bestimmungen zum Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

- 7.1 Im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur **solche Vorhaben zulässig**, zu denen sich der Vorhabenträger im **Durchführungsvertrag** verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 7.2 Der Durchführungsvertrag muss (neben den ohnehin erforderlichen Inhalten wie Durchführungsfristen) insbesondere Regelungen enthalten:
- 7.2.1 zu 6.1 und 6.2 (Gestaltung)
 - 7.2.2 zu Standort, Größe und Gestaltung von freistehenden Werbeanlagen
 - 7.2.3 zu 4.2 (Trafostation)
 - 7.2.4 zur Nutzung des Parkplatzes durch die Stadt bei Veranstaltungen im Forum Alte Post.
 - 7.2.5 zu entsprechenden Verpflichtungen im Rahmen von Veräußerungen von Grundstücksflächen im Vorhabengebiet

Hinweis:

Die Gestaltung des Vorhabens, der Werbeanlagen sowie der Freiflächen bzw. Außenanlagen muss einen Beitrag zur Verbesserung der städtebaulichen Situation leisten. Dabei soll eine Anlehnung an Gestaltungselemente der positiv das Stadtbild prägenden Gebäuden der Umgebung stattfinden.

Anlage 1 - nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf)
- Tierfutter

Die Liste entspricht dem Einzelhandelskonzept der CIMA für die Stadt Pirmasens (beschlossen am 12.11.2007)

Anlage 2 - zentrenrelevante Sortimente

Nachfolgende Sortimente sind zentrenrelevant, weil sie in der Innenstadt von Pirmasens in signifikanten Umfang angeboten werden bzw. diese Sortimente maßgeblich das Angebotsprofil der Innenstadt von Pirmasens prägen können:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
- Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan, Geschenkartikel
- Heimtextilien (Tisch- und Bettwaren, Badetextilien)
- Spielwaren
- Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf
- Fotobedarf
- Bastelbedarf
- Sportartikel, Sportbekleidung
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telefonie, PC und Zubehör
- Elektroartikel, Elektrokleingeräte
- Lampen, Leuchten
- Sanitätshausartikel

Die Liste entspricht dem Einzelhandelskonzept der CIMA für die Stadt Pirmasens (beschlossen am 12.11.2007)

Anlage 3 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen:

Beispiele:

Bäume erster Ordnung

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, Bibernelle-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 (Empfehlung: Tilia cordata 'Greenspire' der Größe 3xv mB 18-20 mit erhöhtem Kronenansatz 2,20m)

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

2. Vorhandensein von Kampfstoffen

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

3. Erdarbeiten – Sicherung kultureller Funde

- 3.1 Bei Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelle Erbe rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- 3.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, 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 jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 3.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 3.5 Die Punkte 1-4 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. Denkmalschutz

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

5. Nachbarrecht

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

6. 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.

7. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

8. 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 LGW 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“

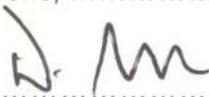
Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören auch der Vorhabenplan sowie die Begründung incl. Umweltbericht.

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

Ausgefertigt:

Pirmasens, 01.02.2008



Oberbürgermeister

