



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1"



Stadt  
Pirmasens

**20.12.2007 gez. i.A. Schreiner**

Planfassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

#### 1.2. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

##### 1.2.1. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen - Nr. 3: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht unter die Großflächigkeit gemäß Punkt 1.4 fallen **und** die

- a) der Hauptnutzung funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind **oder**
- b) innenstadtrelevante Sortimente der Pirmasenser Liste (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutika, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf sowie Zeitungen und Zeitschriften) führen und der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 1.3. Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

Die **Sondergebiete Automeile SO** dienen der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Kraftfahrzeug-Gewerbebetrieben

##### 1.3.1. Im Sondergebiet Automeile sind zulässig

- a) Betriebe, die Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör herstellen,
- b) Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugzubehörhandelsbetriebe,
- c) Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten und Karosseriebetriebe,
- d) Kraftfahrzeugwartungs- und –prüfbetriebe,
- e) Kraftfahrzeugreinigungsbetriebe,
- f) Kraftfahrzeuglackierbetriebe,
- g) Tankstellen.

##### 1.3.2. Im Sondergebiet Automeile können ausnahmsweise zugelassen werden

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Kraftfahrzeug-Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude des Kraftfahrzeug-Gewerbes,
- c) Schank- und Speisewirtschaften soweit sie der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- d) Fahrrad- und Fahrradzubehörhandel

##### 1.3.3. Im Sondergebiet Automeile sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unzulässig.

#### 1.4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die im Hinblick auf den

Verkauf an letzte Verbraucher den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, 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 Plangebietsarten folgendes festgesetzt:

#### **2.1.1. Gewerbegebiet:**

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

#### **2.1.2. Sondergebiet Automeile:**

Pro Grundstück sind zwei Zufahrten von jeweils maximal 6,5 m Breite zulässig.

## **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 in allen Baugebieten 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 Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeinschrieb für die Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt.

Bezugspunkt:

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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**6.1. 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).

**6.1.1. Anteil der Pflanzfläche an den Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und Sondergebiet**

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen, ebenso die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Davon sind pro 100 m<sup>2</sup> 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. Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung kann auf die Begrünungskennziffer angerechnet werden.

**6.1.3. Begrünung der privaten Stellplätze**

Die privaten 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).

**6.1.4. Begrünung entlang der Erschließungsstraßen**

Entlang der Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten standortheimische Laubbaumhochstämme STU 16-18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Der Standort kann aus leitungstechnischen Gründen oder aus Gründen der Grundstückszufahrt variieren.

**6.1.5. Begrünung fensterloser Außenwandflächen**

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

**6.1.6. 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.

**6.1.8. Begrünungsplan**

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

## **PFLANZLISTEN:** (Beispielhaft, nicht abschließend)

### **Planzenliste 1:**

#### **Bäume erster Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regie	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 aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

#### **Obstbäume**

Apfel	Boskop, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winternrambour
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 (Rasse Baumanii)
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bestimmte Rassen 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	Lyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

**Pflanzen für die Dachbegrünung:**

Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	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 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/m<sup>2</sup> angeschlossener, befestigter Fläche betragen.

### 3. Gestaltung von Grundstückszufahrten, Zuwege und Stellplätzen

Grundstückszufahrten und Zuwege sollen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Das auf Grundstückszufahrten, Zuwege 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 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 zutagekommende 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. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet nicht bekannte Kleindenkmäler befinden können.

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. Boden und Baugrund**

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