

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „HUSTERHÖHE SÜD – ÄNDERUNG 1 ZWISCHEN CARL-SCHURZ-STRASSE UND B 10“



STADT PIRMASENS

Fassung der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB  
Stand: 16.06.09

## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018)

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 90- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

BlmSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Okt. 2007 (BGBl. I S. 2470)

16. BlmSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Sept. 2006 (BGBl. I S. 2146)

24. BlmSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I: S. 172, ber. S. 1253), geändert durch VO Artikel 3 der Verordnung v. 23.09.1997, BGBl. I. S. 2329), BGBl. III/FNA 2129-8-24

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dez. 2008 (BGBl I S. 2986)

LBauO - Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

DSchG – Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Nov. 2008 (GVBl. Nr. 18 v. 09.12.2008 S. 301)

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)

### 1.1 Sonstige Sondergebiete „Technologie“ SO 1.1 und SO 1.2 (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Die Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 dienen der Unterbringung von nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule. Hier sind nur nachfolgend aufgeführte Anlagen und Betriebe zulässig:

- Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Betriebe der EDV mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Unzulässig sind in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2:

- Einkaufszentren, i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe, i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet SO 1.2 Schank- und Speisewirtschaften.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

### 4.1 Grundstückszufahrten in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2

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

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

Die der Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme 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.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)****6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt**

Die mit R 1 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Pirmasens zu belasten. In den mit R 1 bezeichneten Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen der Abwasserbeseitigung.

**6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs GmbH bzw. dem jeweiligen Träger von Versorgungseinrichtungen**

Die mit R 2 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs GmbH bzw. dem jeweiligen Träger von Versorgungseinrichtungen zu belasten. In den mit R 2 bezeichneten Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen, die der Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme dienen.

**7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 4 BauGB)****7.1 Stützmauern**

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

**7.2 Maßnahmen zum Straßenbau**

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

**8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)****8.1 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.

**8.2 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).

**8.3 Anteil der Pflanzflächen an der Grundstücksfläche in den Sondergebieten**

Zur Grünhaltung der Grundstücke sind 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Auswahl Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Davon sind pro angefangene 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. Weitere 10% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

#### **8.4 Begrünung fensterlose Außenwandflächen**

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

#### **8.5 Begrünungsplan**

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

#### **8.6 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).

#### **8.7 Begrünung in und entlang der Erschließungsstraßen**

Entlang der Erschließungsstraßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans standortheimische Laubbaumhochstämme mit mind. STU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Auswahl Pflanzenliste 2).

### **9. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

#### **9.1 Passiver Schallschutz bei Neubauten im SO 1.1 und SO 1.2**

Auf den festgesetzten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes können gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt, 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.

### **10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**10.1** Entlang der Bundesstraße B 10 ist gemäß § 9 Fernstraßengesetz eine absolute Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße einschließlich der Zufahrtsäste einzuhalten. Dies gilt nicht für bestehende Hochbauten.

**10.2** Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Fernstraßengesetz Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der Bundesstraße B 10 bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße einschließlich der Zufahrtsäste, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

**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, 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"	Roskastanie (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

## 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, 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, der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie - rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzugeben.

**9.2 Sicherung der Funde**

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes 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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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.

**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 Bebauungsplans 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 Denkmalschutzgesetz 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. Passiver Lärmschutz an bestehenden Gebäuden (Bestand zum 07.01.2002)**

An den mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten, bestehenden Gebäude- teilen (pLS) werden gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt, 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).

### 13. Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl 1994, S. 153) i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetz vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 06.07.2009 den Bebauungsplan P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung), den vorliegenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan stützt sich auf die in der Begründung nach § 9 Abs. 8 Nr. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den ...14.07.2009

Gez. Dr. Matheis.....

Dienstsiegel

Dr. Matheis, Oberbürgermeister