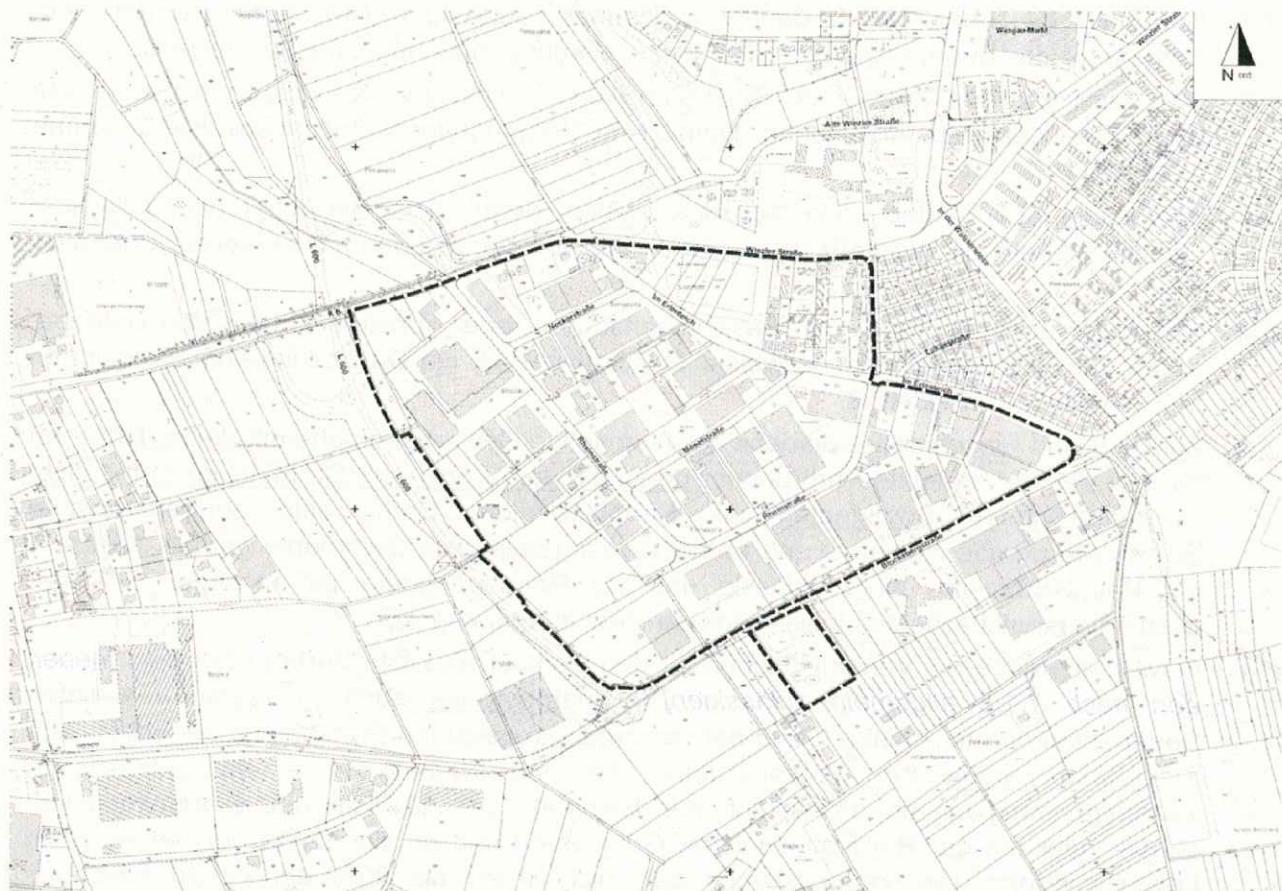




Bebauungsplan P 190

„Im Erlenteich - Nördlich der Blocksbergstraße“



Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Ausfertigungsexemplar

STAND: 03.08.2011

Verfahrensdaten ergänzt am 12.09.2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

Mischgebiete

- 1.1 Im Bebauungsplan sind **Mischgebiete** gemäß **§ 6 BauNVO** festgesetzt.
- 1.1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.
- 1.1.3 Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der **Verkauf** von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.1.4 Unzulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.1.5 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment. Damit sind zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 als Hauptsortimente nicht zulässig und als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu beschränken.
- 1.1.6 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind neben den nach 1.1.5 allgemein zulässigen ausnahmsweise auch mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
- 1.1.7 Bei Großhandelsbetrieben - mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 - ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und insgesamt 200 m² nicht überschreitet.
- 1.1.8 In Verbindung mit Tankstellen sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher bis zu 150 m² zulässig.

Gewerbegebiete

- 1.2 Im Bebauungsplan sind **Gewerbegebiete** gemäß **§ 8 BauNVO** festgesetzt.
- 1.2.1 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.2.2 Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der **Verkauf** von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.2.3 Unzulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.2.4 In Verbindung mit Tankstellen sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher bis zu 150 m² zulässig (Tankstellenshops).

Für die mit **Index 1** gekennzeichneten Gewerbegebiete **GE (1)** gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- 1.2.5 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment. Damit sind zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 als Hauptsortimente nicht zulässig und als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu beschränken.
- 1.2.6 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind neben den nach 1.2.5 allgemein zulässigen ausnahmsweise mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
- 1.2.7 Bei Großhandelsbetrieben - mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 - ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und insgesamt 200 m² nicht überschreitet.

Für die mit **Index 2** gekennzeichneten Gewerbegebiete **GE (2)** gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- 1.2.8 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig. Ausnahmen siehe 1.2.4, 1.2.9 und 1.2.10
- 1.2.9 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 dürfen dabei nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

1.2.10 Bei Großhandelsbetrieben ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt. Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 dürfen insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

1.2.11 Im **GE (2), Neckarstraße 5-7**, ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Großhandels für Karnevals- und Partyartikel allgemein zulässig. Die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ist nur in Verbindung mit dem Großhandel und unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

1. die Verkaufsfläche darf 1000 m² nicht übersteigen und
2. das angebotene Sortiment ist der genehmigten Nutzung (Karnevals- und Partyartikel) zuzuordnen.

[Erläuterung „Karnevals- und Partyartikel“ siehe Begründung unter 3.2.b]

Im Falle einer Nutzungsänderung oder baulichen Maßnahmen gelten die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

Industriegebiete

1.3 Im Bebauungsplan werden Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Vergnügungsstätten sind nicht Teil der nach § 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.3.2 Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der **Verkauf** von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

1.3.3 Unzulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

1.3.4 In Verbindung mit Tankstellen sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher bis zu 150 m² zulässig.

Für das mit **Index 1** gekennzeichnete Industriegebiet **GI (1)** gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

1.3.5 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment. Damit sind zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 als Hauptsortimente nicht zulässig und als Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu beschränken.

1.3.6 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind neben den nach 1.3.5 allgemein zulässigen ausnahmsweise mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

- 1.3.7 Bei Großhandelsbetrieben - mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 - ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und insgesamt 200 m² nicht überschreitet.

Für die mit **Index 2** gekennzeichneten Industriegebiete **GI (2)** gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- 1.3.8 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig. **[Ausnahme siehe 1.3.4, 1.3.9 und 1.3.10]**
- 1.3.9 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt.
Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 dürfen dabei nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
- 1.3.10 Bei Großhandelsbetrieben ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt. Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 dürfen insgesamt 200m² nicht überschreiten.

Verkaufsflächen

- 1.4 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 und § 1 Abs. 10 BauNVO)

- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 2.2 Im **MI, An der Ziegelhütte 16**, ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Wohnhauses zulässig, sofern unter Einbeziehung des Spielplatzgrundstückes die festgesetzte GRZ und GFZ eingehalten wird. Die bauliche Erhöhung ist nicht zulässig.
Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die sonstigen Bestimmungen des Bebauungsplanes unverändert.

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

- 3.1 Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Festsetzung der **Gebäudeoberkante (OK)** oder der **First- (FH)** und **Traufhöhe (TH)** als zulässiges Höchstmaß. Untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine und Antennen bleiben – soweit im Folgenden nicht näher bestimmt – unberücksichtigt.
-
- 3.1.1 Soweit in der Planzeichnung die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Angabe einer NN-Höhe erfolgt (**OK ... m ü. NN**), darf diese an der Gebäudeoberkante nicht überschritten werden.
- 3.1.2 Die zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen an der Gebäudeoberkante darf durch Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage um höchstens 3,0 m überschritten werden.
- 3.1.3 In der Planzeichnung sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Referenzpunkte eingetragen, die als Basis zur Ermittlung der NN-Höhe dienen.
-
- 3.1.4 Soweit in der Planzeichnung die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe durch Angabe einer maximal zulässigen First- (**FH**) und Traufhöhe (**TH**) erfolgt, liegt der Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen in der Straßenlängsachse (Straßenmitte), gemessen in der Mitte der an der Straßenverkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze.
- 3.1.5 Die höchstzulässige Firsthöhe ist am Schnittpunkt von Dachaußenflächen zu ermitteln.
- 3.1.6 Die höchstzulässige Traufhöhe ist am Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Dachaußenfläche zu ermitteln.
- 3.1.7 Bei Dachformen ohne Dachfirst darf die Oberkante der baulichen Anlage bzw. die Gebäudeoberkante die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Fallen die Schnittpunkte von Gebäudeaußenwand und Dachaußenfläche an mehr als zwei Gebäudeseiten mit der Gebäudeoberkante zusammen, so ist die höchstzulässige Traufhöhe einzuhalten.

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.
- 4.2 Ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 6.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs 6 BauGB)

- 7.1 Das im Bebauungsplan mit „R 1“ festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Nutzer der Flurstücke Nr. 3838/15 und 3838/67 als Geh- und Fahrrecht zu sichern.
- 7.2 Das im Bebauungsplan mit „R 2“ ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zur Sicherung der vorhandenen Kanaltrasse zu Gunsten der Stadt Pirmasens festgesetzt.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen den Erweiterungsflächen im Südwesten des Plangebietes zugeordnet und als solche zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits erfolgt.

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

- 9.1 Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 9.2 Als Mindestbegrünung sind je angefangene 250 qm versiegelte Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung und 1 standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) gemäß Pflanzliste in Anlage 3 anzupflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist als naturnahe Wiese mit Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.
Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung vorzüglich in diesem Bereich anzuwenden.
Für die Richtung L 600 liegenden Grundstücke ist die o. g. Pflanzfestsetzung im rückwärtigen, dem der L 600 zugewandten Bereich vorzunehmen.
Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- 9.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5

Metern zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 3 beigelegten Pflanzliste empfohlen.

- 9.4 Die Außenwandflächen ohne Öffnung ab einer Wandlänge von 15 m, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Kletterpflanze zu begrünen. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 qm herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 3 beigelegten Pflanzliste empfohlen.
- 9.5 Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen gem. Ziffer 9.2 und 9ee.3 angerechnet werden.
- 9.6 Auf den mit **E1** gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feldgehölze zu erhalten.
- 9.7 Auf den mit **E2** gekennzeichneten Flächen ist das vorhandene Feuchtbiotop einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 9.8 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die natürliche Entwicklung von Feldgehölzen zuzulassen.
- 9.9 Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist jedem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

Anlage 1 – Nahversorgungsrelevante Sortimente

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Pirmasens sind folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen:

- 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

Anlage 2 – Zentrenrelevante Sortimente

- 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

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

Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten!) z. B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

Apfelsorten: Boskop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

weitere: Pflaume, Mirabelle

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, Bibernell-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 (nur bestimmte Sorten geeignet)

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	Weiße Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser u. Kräuter

Anlage 4 – Empfehlungen und allgemeine Hinweise

1. Bodenschutz / 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.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hier wird auf die Vorschriften der DIN 18 915, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung angesetzt werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

Hof- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdeten Stoffen vorgesehen sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und durch Pflanzflächen zu gliedern.

Wasserdurchlässige Beläge können z. B. sein: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken).

2. Vorhandensein von Kampfstoffen

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

3. Erdarbeiten – Sicherung kultureller Funde

Die Vorschriften des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei den Erdarbeiten zu beachten. Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichtbeachtung der nachfolgenden Pflichten stellt nach diesem Gesetz eine Ordnungswidrigkeit dar.

- 3.1 Bei Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelle Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- 3.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich anzuzeigen, 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 der Denkmalfachbehörde.
- 3.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Denkmalfachbehörde ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Hinweis: Bauherren/Bauträger können als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diese Entscheidung erfolgt durch die Denkmalfachbehörde.

- 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.

5. Nachbarrecht

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) 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.

Die Bauausführenden können sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG bei der zentralen Planauskunft mit der E-Mail: Zentrale-Planauskunft-Ti-NI-SW oder unserem Internetzugang TAK - Trassenauskunft Kabel - über die Lage informieren.

7. Eingriffe in den Baugrund

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

Werden auf den Grundstücken Im Erlenteich 1 bis Blocksbergstraße 150 Tiefbauarbeiten durchgeführt, ist vor Beginn der Arbeiten Verbindung mit der unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen.

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 LWG 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“

9. Landesstraße (L 600)

1. Entlang der L 600 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 600) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität (LBM) Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem LBM Kaiserslautern abzustimmen.
2. Zur L 600 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine direkten Zufahrten zugelassen (Ein- und Ausfahrtsverbot). Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
3. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 600 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
4. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 600 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

10. Pflanzungen / Pflanzbestände und Vogelschutz

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die Vorschriften der DIN 18 920. Die im Plangebiet zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung / Überstauung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Baulücken um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0C zu meiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m² zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern. Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zum Schutz des Jagdraumes der Greifvögel im Bereich der vom LBM als Ausgleichsmaßnahme zum Bau der L 600 aufgestellten Ansitzwarten ist während der Baumaßnahmen ein Sicht- und Lärmschutz anzubringen.

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.09.2011 den vorliegenden Bebauungsplan P190 „Im Erlenteich – Nördlich der Blocksbergstraße“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:

Pirmasens, den 16.09.2011

gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2011 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den

gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister