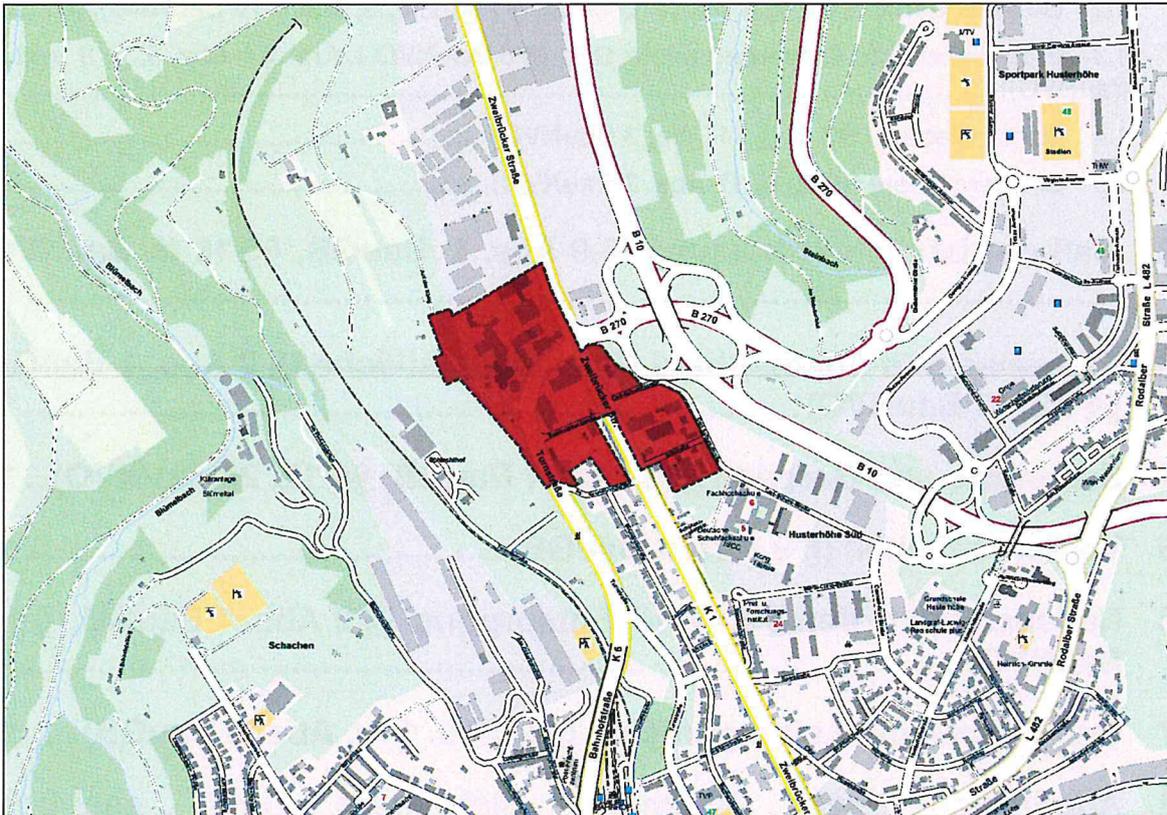




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 197

### „Zweibrücker Straße – Turnstraße“



## Textliche Festsetzungen

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 31.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....</b>	<b>5</b>
<b>III. Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO) .....</b>	<b>5</b>
1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) .....	5
1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO).....	6
1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO).....	7
1.4 Sondergebiete SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO).....	9
1.5 Sondergebiete SO 2 (§ 11 Abs. 3 BauNVO).....	10
<b>2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO) .....</b>	<b>11</b>
<b>3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO).....</b>	<b>11</b>
<b>4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO) ..</b>	<b>12</b>
<b>5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>12</b>
<b>6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO).....</b>	<b>12</b>
<b>7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 u. Abs. 6 BauGB) .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....</b>	<b>12</b>
<b>IV. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>
<b>V. Anlagen .....</b>	<b>15</b>

## I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

**Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

**Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

**Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)** vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

**Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)** vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)** in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert § 3 durch Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

**Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GBl. S. 245)

**Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz** vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)

**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz vom 24.07.2002 (GMBL. : 511)

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503) geändert am 01.Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

**DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

## II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## III. Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Baugebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

##### Allgemein zulässig sind:

- An der Straße „Im Grundbirngarten“ sind bis zu einer Tiefe von 70 m gemessen von der Geltungsbereichsgrenze ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- In den übrigen Teilen des Baugebiets sind Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup>) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment (Anlage 4),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.

**Unzulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4,
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten oberhalb der Großflächigkeit (mehr als 800 m<sup>2</sup>) gemäß Anlage 4,
- Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung oder der Verkauf von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

**1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)**

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete GE 1 bis GE 4 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

**Allgemein zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser- und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Verbindung mit Tankstellen bis zu 150 m<sup>2</sup> (Tankstellenshops).

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup>) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment (Anlage 4),
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Vergnügungsstätten ausschließlich im Baugebiet GE 1, aber ohne Spielhallen und Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

**Unzulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4,
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten oberhalb der Großflächigkeit (mehr als 800 m<sup>2</sup>) gemäß Anlage 4,
- Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung oder der Verkauf von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Vergnügungsstätten in den Baugebieten GE 2 bis GE 4.

**1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)**

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete GEE 1 bis GEE 3 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In diesen eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nachfolgend aufgeführte nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

**Allgemein zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser- und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Verbindung mit Tankstellen bis zu 150 m<sup>2</sup> (Tankstellenshops).

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup>) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment (Anlage 4),
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von

Dienstleistungen, und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.

#### **Unzulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4,
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten oberhalb der Großflächigkeit (mehr als 800 m<sup>2</sup>) gemäß Anlage 4,
- Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung oder der Verkauf von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- Vergnügungsstätten.

#### **Festsetzung zu bestehenden Betrieben:**

Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen genießen als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, soweit hiermit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist.

Innenstadtrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Ein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu innenstadtrelevanten Sortimenten darf nur erfolgen, solange die Höchstgrenze von max. 10% der Verkaufsfläche bzw. 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Sortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

**Modischer Bedarf** (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)

**Elektro/Technik** (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)

**Hartwaren** (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)

**Periodischer Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. **Gesundheits- und Körperpflege** (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

## 1.4 Sondergebiete SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### Zweckbestimmung:

Gebiet für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten

Im SO 1 sind

- Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege im Hauptsortiment gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4 - nahversorgungsrelevante Sortimente), sofern eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15 eingehalten wird,
- Verkaufsflächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4) als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4),
- Flächen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften (integrierte Gastronomiebetriebe) und

zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

### Unzulässig sind:

- Verkaufsflächen mit den Sortimenten Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund
- Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4), soweit nicht durch nachstehend aufgeführte Vorschriften eine weitergehende Zulässigkeit bestimmt wird.

### Festsetzungen zu bestehenden Betrieben:

Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen genießen als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, soweit hiermit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist.

Innenstadtrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Ein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu innenstadtrelevanten Sortimenten darf nur erfolgen, solange die Höchstgrenze von max. 10% der Verkaufsfläche bzw. 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Sortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

**Modischer Bedarf** (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)

**Elektro/Technik** (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)

**Hartwaren** (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)

**Periodischer Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. **Gesundheits- und Körperpflege** (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

## 1.5 Sondergebiete SO 2 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### Zweckbestimmung:

Gebiet für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten

Im SO 2 sind

- Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege im Hauptsortiment gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4 - nahversorgungsrelevante Sortimente), sofern eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15 eingehalten wird,
- Verkaufsflächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4) als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4),
- Flächen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften (integrierte Gastronomiebetriebe) und

zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

### Unzulässig sind:

- Verkaufsflächen mit den Sortimenten Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund
- Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 4), soweit nicht durch nachstehend aufgeführte Vorschriften eine weitergehende Zulässigkeit bestimmt wird.

### Festsetzungen zu bestehenden Betrieben:

Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen genießen als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, soweit hiermit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist.

Innenstadtrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Ein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu innenstadtrelevanten Sortimenten darf nur erfolgen, solange die Höchstgrenze von max. 10% der Verkaufsfläche bzw. 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Sortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

**Modischer Bedarf** (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)

**Elektro/Technik** (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)

**Hartwaren** (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)

**Periodischer Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. **Gesundheits- und Körperpflege** (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (im MI) oder der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) als zulässiges Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO (in den übrigen Baugebieten). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhe in Meter ü.N.N. In der Planzeichnung sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche mehrere Referenzpunkte eingetragen, die als Basispunkte (es ist der dem Bauvorhaben nächst gelegene Referenzpunkt maßgeblich) zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt. Untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge sowie technische Dachaufbauten wie Antennen und Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen an der Gebäudeoberkante auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m, überschreiten. Für den Bereich des Schutzstreifens der 110-KV Freileitung gemäß Planzeichnung sind die jeweils zulässigen Bauhöhen im Baugenehmigungsverfahren nach Abstimmung mit dem Leitungsträger festzulegen.

Masten oder Pylone als Werbeanlagen oder für Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 18 m zulässig, sofern bauordnungsrechtliche oder verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Im Baugebiet MI wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf 50 m nicht überschreiten.

In den Baugebieten GE 1 bis GE 4 und GEE 1 bis GEE 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

#### **4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

#### **6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### **7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 u. Abs. 6 BauGB)**

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### **8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten MI, GE 1 bis GE 4, GEe 1 bis GEe 3 und SO 1 bis SO 2 sind mit Ausnahme von Lagerflächen sowie der Flächen für Verkehr und Stellplätze als Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. Ordnung sowie zehn Sträucher mit unterschiedlichen Wuchshöhen, die windresistent, industriefest und tief wurzelnd sind, zu pflanzen. Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen sind als standortgerechte Rasenmischung mit Kräuteranteilen zu gestalten. Zusätzlich ist auf Parkplätzen je 6 Stellplätze 1 Laubbaum (Stammumfang 16/18) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Pflanzen (empfohlene Arten gemäß Anlage 7) vorzunehmen. Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Lagerflächen sind durch dichte Anpflanzungen entlang der Außenrandgrenzen einzugrünen. Dazu sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mindestens 1,20 m anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Landschaftsgehölzen (empfohlene Arten gemäß der Anlage 7) vorzunehmen. Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

## IV. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 28.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 15.02.2013 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 18.03.2013 aufgefordert.

Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 07.12.2015 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 07.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 28.01.2016 und 29.01.2016 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 01.03.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 08.04.2019 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 08.04.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ mit Begründung erneut zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 24.05.2019 erneut über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.07.2019 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am ..... gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## V. Anlagen

### Anlage 1 – Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

#### Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### Anlage 2 – Nachrichtliche Übernahmen

#### Schutzbereich 110-kV-Leitung

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV-Freileitung sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem abzustimmen.

#### Hauptabwasserleitung

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse mit dem Leitungsrecht „R 1“ darf in der dargestellten Breite nicht überbaut werden. Baumaßnahmen im Umfeld der Leitung sind vorab mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens abzustimmen.

#### Bundesstraßen B 10/ B 270

Entlang der B 10/ B 270 ist die absolute Bauverbotszone nach derzeit gültiger Regelung des Bundesfernstraßengesetzes (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) 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. Zur B 10 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 Industrieanlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 10 der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 10 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

#### Anlagen der Deutschen Bahn

Die Deutsche Bahn hat Anlagen des Eisenbahnverkehrs in der Nähe des Plangebietes. Daher ist die DB Services Immobilien GmbH im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

## Anlage 3 – Hinweise und Empfehlungen

### A. Bodenschutz

- a) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124) zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist Kontakt mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung im Gebiet zu verwenden.
- b) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu wird auf die Vorschriften zu Bodenabtrag und Bodenlagerung der DIN 18915 verwiesen: Abtrag und Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und bei einer Lagerung von länger als drei Monaten mit einer Zwischenbegrünung versehen 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.
- c) Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch Boden, Grundwasser und Pflanzen schädigende Stoffe (z.B. Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während der Betriebs- und Ruhezeiten.
- d) Hof- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen vorgesehen sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und durch Pflanzflächen zu gliedern. Wasserdurchlässige Beläge können z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken und wassergebundene Decken sein.

### B. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 31700000-319. Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), im konkreten Fall mit Erdaushub und Bauschutt. Im Falle baulicher Maßnahmen mit Eingriffen in den Boden ist eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen, die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Massen sowie die Unterrichtung der zuständigen Stelle Regionale Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei der SGD Süd erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich außerdem die Reg.Nr. 317 00 000-3008 und Reg.-Nr. 317 00 000-3015, welche saniert wurden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

### C. Radon

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

## **D. Kampfmittel**

Aus Sicht des Plangebers können Bombenblindgänger und andere Kampfmittel im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Im südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bereich befinden sich registrierte Bombenabwurfgebiete. Es wird empfohlen, im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Bei Funden von Kampfmitteln ist der Bereich umgehend zu räumen, abzusichern und sofort die örtliche Ordnungsbehörde sowie den zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz.

## **E. Archäologische Bodenfunde**

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

- a) Bei Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Diese Meldepflicht gilt besonders für Erdarbeiten zur Vorbereitung der Baumaßnahme (Mutterbodenabtrag). Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, in Speyer.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich anzuzeigen, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Fundstücke sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c) Sollten im Plangebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Pirmasens zu verständigen.
- d) Bei relevanten Funden genießt der betroffene Bereich rechtlichen Schutz, so dass die Baumaßnahme einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bauherren können als Verursacher 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.

Die Absätze a) und b) entbinden den Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde. Die Absätze a) bis d) sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

## **F. Westwallanlagen**

Im Plangebiet sind obertägig keine Westwallanlagen bekannt. Beim Auffinden von militärischen Artefakten und untertägigen Bauten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

## **G. Grundwasserschutz**

- a) Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung Wasser gefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sowie insbesondere die der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
- b) Auf die notwendigen Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

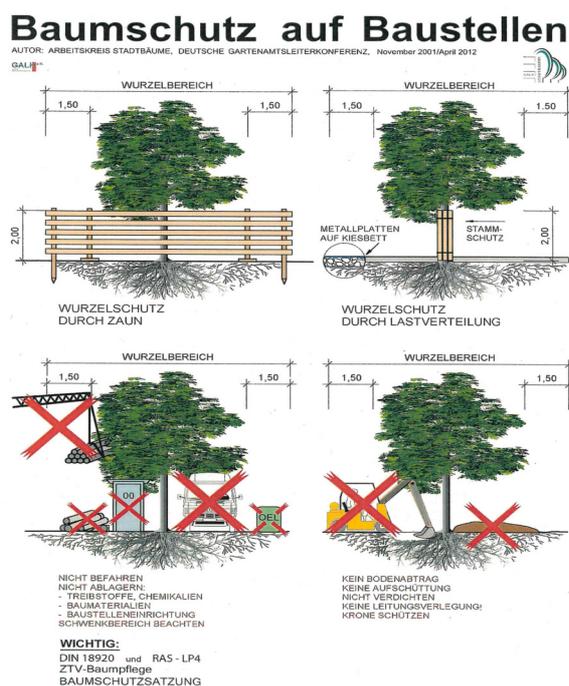
## H. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

- Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Sofern keine Bodenkontaminationen bekannt sind, soll nicht verwertetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. in Mulden oder Teichen zurückgehalten, verdunstet und, wenn hydrogeologisch möglich, versickert werden. Bei der Versickerung ist eine Passage durch die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) zum Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.
- Unter Einbeziehen der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Problematik sollen vorrangig vor einer Ableitung Maßnahmen zur Rückhaltung und breitflächigen Versickerung zur Anwendung kommen. Als Beispiele seien hier die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie die Modellierung von Grünflächenmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B°10/ B 270 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

## I. Artenschutz

- Gemäß § 39 BNatSchG sind im Sinne des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen die Rodung und starke Rückschnitte von Bäumen, Hecken und Gehölzen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Pflanzenzuwachses oder zur Gesundheit von Bäumen.
- Bei grundsätzlich jedem künftigen Bauvorhaben bzw. Eingriffen in vorhandene Grünstrukturen im Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu ist zunächst eine artenschutzrechtliche Einschätzung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen vom Bauherrn durchführen zu lassen, ob und in welchem Umfang eine artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachten) für diesen Bereich zu erstellen ist. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen. Evtl. notwendig werdende weitere Untersuchungen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind mit der UNB abzustimmen und auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.

## J. Anpflanzungen, Pflegemaßnahmen und Baumschutz an Baustellen



Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei allen Baumaßnahmen, einschl. der Aufgrabungen von Leitungstrassen, die Vorschriften zu beachten:

- a) DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

1. Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume durch einen mindestens 2,00 m hohen ortsfesten Zaun, der vor Beginn der Bautätigkeit zu errichtet ist, zu schützen. Der Zaun soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Ist die Anbringung eines Zauns nicht möglich, (muss der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Schutzvorrichtung, bestehend aus einer mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung, versehen werden. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigungen der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf den Wurzelanläufen aufgesetzt werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Schutz baumschonend und rückstandslos zu entfernen.) muss der Stamm durch einen Stammschutz und die Wurzeln durch eine Lastverteilung geschützt werden.
2. Schachtungen und Erdarbeiten, auch Bodenauftrag, dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, dürfen sie nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom Stammfuß muss das Vierfache des Stammumfangs betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Dabei ist darauf zu achten, dass Wurzeln mit einem Durchmesser > 2 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind gegebenenfalls fachmännisch zu behandeln: Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Offen gelegte Wurzeln sind schnellst möglich wieder zu verfüllen. Bei längerer Freilegung (ab 2 Tagen) sind die Wurzeln feucht zu halten und mit einer UV-undurchlässigen Folie abzudecken.
3. Wärmequellen dürfen in der Nähe von Baumkronen und Sträuchern nur in einem Mindestabstand von 3 m Entfernung unterhalten werden, da wegen der Hitzeentwicklung Schäden an Blättern, Rinde und Knospen der Zweige entstehen können.
4. Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen grundsätzlich nicht als Lagerfläche oder Abstellfläche genutzt werden.
5. Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel, verunreinigt werden. Das Lagern von Treibstoff- und Ölkanister, Zement oder Beton in Nähe von Baumscheiben und sonstigen Vegetationsflächen ist zu unterlassen.
6. Grundsätzlich sind alle Arbeiten im Bereich von Grünflächen rechtzeitig vor Arbeitsbeginn dem Garten- und Friedhofsamt durch den Auftraggeber zu melden. Können die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist eine Alternative im Vorfeld mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. Bei entstandenen Schäden oder Problemen sind die unten genannten Mitarbeiter zu informieren um entsprechende Maßnahmen einzuleiten.
  - a) Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung mit Artenbezeichnung und Größenverhältnissen dargestellt sind.
  - b) Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen während der Bauausführung sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920. Die im Plangebiet zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die entsprechenden

Schutzmaßnahmen umfassen beispielsweise die Errichtung von Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäumen sowie den Schutz von Stämmen und Wurzelbereichen.

- c) Um erfolgreiche Anpflanzungen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen. Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind Beschädigungen sowie das Austrocknen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden in der Regel während der Vegetationsruhe gepflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter dem Gefrierpunkt zu vermeiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerkes), an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch durchzuführen.
- d) 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.
- e) Grundsätzlich sollten die Pflanzungen 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.

#### **K. Dach- und Fassadenbegrünung**

Es werden Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen, soweit es technische Gegebenheiten ermöglichen.

#### **L. Ver- und Entsorgungsleitungen**

- a) Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu vorhandenen Netzen möglich ist. Die Schutzanweisung der Stadtwerke Pirmasens oder anderer Betreiber ist zu beachten. Die Bauausführenden können sich vor Baubeginn über die vorhandenen Leitungsnetze bei der Stadtverwaltung Pirmasens, den Stadtwerken Pirmasens und Pfalzwerke Netz AG informieren.
- b) Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen sowie erdverlegte Telekommunikationskabelleitungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Deren Schutzbereiche müssen von jeglicher Bebauung, von sonstigen baulichen Maßnahmen, von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelndem Bewuchs entsprechen den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an unterirdischen Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu vorhandenen Leitungsnetz möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen zu unterrichten. Für den Bereich des Schutzstreifens der 110-KV Freileitung gemäß Planzeichnung sind die jeweils zulässigen Bauhöhen abhängig von der Geländehöhe und dem Leitungsbereich. Daher ist die Herstellung/Änderung von Gebäuden im Schutzstreifen in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

- c) Im Plangebiet wird gemäß des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden benötigt. Nach Auskunft der Stadtwerke Pirmasens stehen in der Zweibrücker Straße 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung.

#### **M. Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet verlaufen können Richtfunkstrecken verlaufen. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird, ohne genaue Prüfung, durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen), gewährleistet. Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich.

#### **N. Lärmschutz**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der B 10 sollten aus Gründen des Lärmschutzes lärmempfindliche Nutzungen wie Büroräume in angemessener Entfernung sowie Fensteröffnungen auf der dem Lärm abgewandten Seite errichtet werden. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

#### **O. Gewerbeaufsicht**

Das Gewerbeaufsichtsamt bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/Weinstraße ist bei gewerblichen Bauvorhaben nach § 70 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

#### **P. Baugrund**

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden Baugrundgutachten (DIN 4020) empfohlen.

## Anlage 4 – Pirmasenser Sortimentsliste (EHK 2017)

Die Pirmasenser Liste wurde aus den örtlichen Angebotsstrukturen hergeleitet. Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in der Liste nicht aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der Artikelgruppen zuzuordnen.

Innenstadtrelevantes Sortiment	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b> Lebensmittel*, Nahrungs- und Genussmittel*, Tabakwaren*, Getränke*, Reformwaren	
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> Drogerieartikel*, Parfümerieartikel*, Apothekenwaren*, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel	
<b>Textilien, Bekleidung, Lederwaren</b> Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	
<b>Schuhe</b>	
<b>Uhren, Schmuck, Optik</b> Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik	
<b>Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK)</b> Hausrat an Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	<b>Haushaltswaren, GPK</b> Campingartikel
<b>Elektrowaren</b> Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	<b>Elektrowaren</b> Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)
<b>Bücher und Schreibwaren</b> Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	<b>Bücher und Schreibwaren</b> Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel
<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Antiquitäten	<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Bettwäsche, Bettwaren, Bilder, Rahmen, Kinderwägen
<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe
<b>Hobby-, Sport und Freizeitartikel</b> Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	<b>Hobby-, Sport und Freizeitartikel</b> Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchsgüter

\*Sortimentsgruppe ist nahversorgungsrelevant. Sie ist Teil des innenstadtrelevanten Sortiments und hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung und damit für die ZVBs Kirchberg, Ruhbank und Winzeln. Die übrigen Sortimentsgruppen haben besondere Bedeutung für die (überörtliche) Zentralität der Innenstadt (entsprechend der Aufgabenteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen wird hier bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch noch hinsichtlich der Nahversorgungsrelevanz unterschieden).

## Anlage 5 – Einzelhandelsbetriebe im Bestand

Hinweis: Die Verkaufsflächen wurden auf den nächsten Zehner aufgerundet.

### Genehmigte Verkaufsflächen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

#### SO 1

- **1 Lebensmittel-Discountmarkt**  
BV 0385/2014      genehmigte max. Verkaufsfläche: 1.040 m<sup>2</sup>
- **1 Fachmarkt für Schuhe**  
BV 0159/2014      genehmigte max. Verkaufsfläche: 580 m<sup>2</sup>
- **1 Fachmarkt für Drogeriewaren**  
BV 0159/2014      genehmigte max. Verkaufsfläche: 750 m<sup>2</sup>
- **1 Fachmarkt für Bekleidung**  
BV 0159/2014      genehmigte max. Verkaufsfläche: 740 m<sup>2</sup>

#### SO 2

- **1 Lebensmittel-Discountmarkt**  
BV 0893/2013 und  
TE 0503/2014      genehmigte max. Verkaufsfläche: 1.260 m<sup>2</sup>

#### GEe 2

- **1 Fachmarkt für Bekleidung und Schuhe**  
BV 0151/2004      genehmigte max. Verkaufsfläche: 340 m<sup>2</sup>

## Anlage 6 – Begrifflichkeiten und Definitionen

### **Einzelhandel:**

Der Begriff Einzelhandel wird im funktionellen und institutionellen Sinne verwendet. Im funktionellen Sinne wird darunter die wirtschaftliche Tätigkeit des Absatzes von Gütern (Handelswaren) an Letztverbraucher (private Haushalte) verstanden. Der Begriff Einzelhandel umfasst die Beschaffung von Gütern, die ohne wesentliche Be- oder Verarbeitung an private Abnehmer (Individuen/Personen, Haushalte) zur Endnutzung abgesetzt werden. Aus institutioneller Sicht umfasst der Einzelhandel alle Unternehmen, die sich im Allgemeinen mit der o. g. Funktion beschäftigen. Dabei kann der Einzelhandel unterschiedliche Betriebsformen annehmen, die sich nach der Sortimentspolitik, dem Preisniveau, der Bedienungsform, dem Standort und der Größe (insbesondere der Verkaufsfläche) unterscheiden. Typische Einzelhandelsformen sind das Kaufhaus, das Warenhaus, der Fachmarkt, das Spezialgeschäft, der Supermarkt und das Shopping Center/Gemeinschaftswarenhaus.<sup>1</sup>

### **Verkaufsfläche:**

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte für den Kunden zugängliche Fläche, auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist), Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer), Umkleidekabinen, dem Kunden zugängliche Gänge, die Kassenzone und Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie die Pfandrückgaberräume, die vom Kunden betreten werden können und auch die Boxen für Einkaufswägen (wenn diese innerhalb des Einzelhandelsgebäudes angeordnet oder bereitgestellt werden).<sup>2</sup>

### **Großflächiger Einzelhandelsbetrieb:**

In der Rechtsprechung ist seit der Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 24.11.2005, Az. 4 C 10.04, allgemein anerkannt, dass Einzelhandelsbetriebe „großflächig“ sind, wenn ihre Verkaufsfläche den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

### **Betriebstyp SB-Warenhaus:**

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3.000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4.000 qm (nach EHI Köln), von 5.000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.<sup>3</sup>

### **Betriebstyp Lebensmittel-Discountmarkt:**

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist – wenn überhaupt vorhanden – stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit 80 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.<sup>4</sup>

### **Betriebstyp Fachmarkt:**

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 400 m<sup>2</sup> ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400 - 1.000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2.000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei einem Möbelmarkt bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> www:wirtschaftslexikon24.com (29.08.2018)

<sup>2</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen in „Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“, S. 100

<sup>3</sup> ebenda, S. 97

<sup>4</sup> ebenda, S. 97

<sup>5</sup> ebenda, S. 98

## Anlage 7 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen. Die Baumarten erster Ordnung sind insbesondere für den öffentlichen Raum, die Baumarten zweiter Ordnung sowie Obstbäume und Sträucher sind sowohl für öffentliche wie auch private Flächen geeignet.

### Bäume 1. 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
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

### Bäume 2. Ordnung (Hochstamm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Obstbäume (hochstämmige regionale Sorten):

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

**Sträucher:**

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)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5-2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 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 für den Straßenraum:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefüllt blühende Rosskastanie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Pflanzen für Dachbegrünung:**

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

**Pflanzen für Fassadenbegrünung (Rankgehölze, Kletterpflanzen):**

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

## Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.12.19 den vorliegenden Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:  
Pirmasens, 14.01.2020

gez. Markus Zwick  
Oberbürgermeister



## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.20 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, .....

gez. Markus Zwick  
Oberbürgermeister

