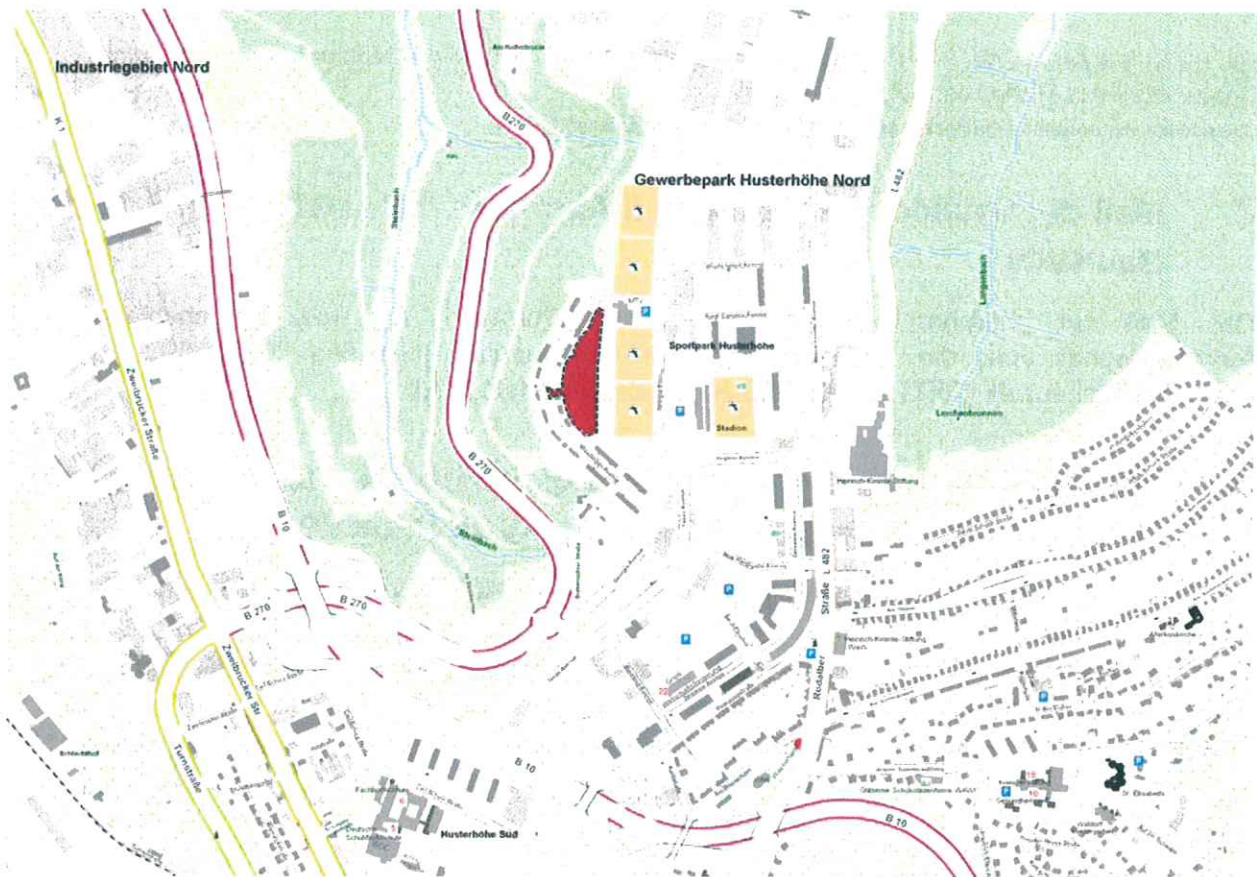




## Bebauungsplan P 199

# „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga “



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

Stand: 01.04.2016

{zuletzt ergänzt am 12.05.2016 um Verfahrensvermerke}

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Bebauungsplan ist ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke]

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

[Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen]

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

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

Die der Versorgung des Baugebiets 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.

## **5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 4 BauGB)**

### **1. Maßnahmen zum Straßenbau**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers der Straßenverkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den Grundstücken zu dulden.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Im Plan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

## **7. Grundstückseinfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Zufahrtsbreite ist an den öffentlichen Verkehrswegen auf 6 m je Baugrundstück zu begrenzen; dabei ist auch eine Verteilung auf zwei Zufahrten zulässig (z. B. 2x3 m).

## **8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Plangebiet ist eine entsprechend der Planzeichnung private Grünfläche festgesetzt. Ihre nähere Zweckbestimmung ist Gartenland. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen sind im Sinne des § 62 LBauO Rheinland-Pfalz zulässig.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

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

Auf den Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen, wovon mindestens 1/3 mit frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen gemäß **Anlage 1** zu bepflanzen sind.

Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

### **2. Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Bezugsfähigkeit der baulichen Anlagen folgt. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen [**Anlage 1**].

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

## **10. Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a BauGB)**

In der weiteren Umgebung des Bebauungsplangebietes wurden zwei Flächen für Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Hier erfolgt zukünftig ein Verzicht auf eine forstliche

Nutzung und ein Zulassen einer natürlichen Entwicklung, so dass eine ökologisch wertvolle Fläche dauerhaft als Lebensraum für geschützte Arten gesichert wird.

Zum einen handelt es sich dabei um den Böschungstreifen, der direkt an das Baugebiet angrenzt und bis zum Sportpark Husterhöhe reicht und zum zweiten um ein Waldgrundstück in etwa 600 m Entfernung (Flurstücksnummer 1869) innerhalb der Gemarkung Pirmasens mit einer Flächengröße von 2.617 m<sup>2</sup>.

Durch die Erhöhung des Alt- und Totholzanteils aufgrund der Nutzungsaufgabe und durch Zulassen der natürlichen Sukzessionsabläufe wird die bereits vorhandene Strukturvielfalt weiter erhöht. Dadurch und durch das zusätzliche Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen (siehe CEF-Maßnahmen) wird die Eignung der Flächen als Lebensstätte für relevante geschützte Tierarten verbessert.

## 11. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### 1. Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern müssen die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung konsequent und vollständig durchgeführt werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. Artikel 5 Vogelschutz-Richtlinie und Artikel 12 FFH-Richtlinie in Kap. 6 und 7 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

#### V1: Schutz und Erhalt von Gehölzen

*(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel, Brombeer-Perlmutterfalter)*

Nach Möglichkeit sind Laubgehölze, insbesondere auch ältere Laubbäume, auf den privaten Wohnbauflächen als Lebensstätte geschützter Arten zu erhalten.

#### V2: Zeitliche Durchführung der Fällungen, Rodungen und Bauarbeiten

*(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel)*

Das **Fällen von Bäumen** und das Abschneiden von Sträuchern und jungen Bäumen sind bis spätestens Anfang Februar, nach Möglichkeit während einer Frostperiode durchzuführen. Sträucher und jüngere Bäume (Stammdurchmesser <10 cm) können auch noch bis spätestens Ende Februar abgeschnitten werden. Die Flächen dürfen in dieser Zeit nicht mit schwerem Gerät befahren werden, um eine Gefährdung im Boden überwinternder Tiere zu vermeiden.

Das **Roden von Wurzelstöcken** kann etwa ab April (anhängig von Witterung/Temperatur) erfolgen.

#### V3: Sensible Baufeldräumung

*(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel, Brombeer-Perlmutterfalter)*

Alle von Rodungs- und Baumaßnahmen betroffenen Flächen (einschließlich Zufahrten zur Baustelle/Baustraßen, Standort Baustelleneinrichtung) sind vorsichtig zu räumen.

**Fällung der Bäume und Sträucher** Bäume und Sträucher müssen zunächst oberirdisch, in einer Höhe von mindestens 30 cm (Bäume mit Stammdurchmesser >10 cm) bzw. mindestens 10 cm (Sträucher, Bäume mit Stammdurchmesser <10 cm) über dem Erdboden abgesägt bzw. abgeschnitten werden. Das Fällen bzw. Abschneiden von Gehölzen muss manuell erfolgen. Die Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, um eine Gefährdung im Boden überwinternder Tiere zu vermeiden.

Größere Bäume (>5 m Höhe) müssen nach Süden hin, in Richtung der offenen Bereiche oder sukzessive von oben nach unten (maximal 2 m lange Stücke) gefällt werden.

Bei der Fällung von Gehölzen sind die entsprechenden Zeiten einzuhalten (vgl. Maßnahme V2). Die Fällung älterer Bäume ist in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung (Maßnahme V4) auszuführen (Kontrolle von Baumhöhlen und Rindenspalten).

Das gesamte Schnittgut ist umgehend vollständig zu entfernen (keine Zwischenlagerung). **Rodung.** Nach Fällung der Bäume kann im Frühjahr etwa ab Anfang April (anhängig von Witterung/Temperatur) mit dem Roden der Wurzelstöcke begonnen werden. Die Arbeiten sind in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung (Maßnahme V4) auszuführen (Kontrolle potenzieller Verstecke).

**Mahd.** Die offenen Flächen sind zu manuell zu mähen (Freischneider). Dabei sollte eine erste Mahd (Schnitthöhe mindestens 20 cm über dem Boden) etwa zeitgleich mit oder vor den Baumfällungen erfolgen (vgl. Maßnahme V2). Zeitgleich mit Beginn der Rodungsarbeiten (s.u.) ist die Fläche mindestens dreimal im Abstand von mindestens 3 Tagen bei jeweils abnehmender Schnitthöhe (10 cm, 5 cm, 2 cm) zu mähen. Der letzte Schnitt sollte mindestens 3 Tage vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten (Erdarbeiten) stattfinden. Das gesamte Mahdgut ist jeweils vollständig zu entfernen.

**Entfernen von Totholz, Steinen, Gras- und Gehölzschnitt, Kompost.** Auf der gesamten Fläche des Bebauungsplans sind potenzielle Versteckmöglichkeiten für geschützte Tiere nach Ende der Überwinterungszeit (Säugetiere) und vor Beginn der Brutzeit (Vögel) vollständig zu entfernen. Die Entfernung von liegendem Totholz, und von Gras- Gehölzschnitt und Kompost muss in Verbindung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen (Maßnahme V4).

#### **V4: Ökologische Baubegleitung und Kontrolle potentieller Habitate/Verstecke**

*(Haselmaus, alle relevanten Fledermäuse und Vögel)*

Die Baumfällungs- und Rodungsmaßnahmen sowie die Räumung des Baufeldes von liegendem Totholz, Gras-/Gehölzschnitt und Kompost sind durch ökologisch fachkundiges Personal zu begleiten. Dabei sind tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten bzw. Verstecke geschützter Arten (v.a. Baumhöhlen, Rindenspalten, liegendes Totholz, Gras- und Gehölzschnitt, Kompost) auf ein Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Eventuell aufgefundene Tiere sind abzusammeln und fachgerecht in geeignete Habitate in der Umgebung umzusiedeln.

Das betreffende Personal für die ökologische Baubegleitung ist bei den zuständigen Naturschutzbehörden zu benennen.

Ein gemeinsamer Ortstermin ist mit dem ökologischen Fachpersonal, Vertretern des Vorhabensträgers und der beauftragten Baufirma sowie der zuständigen Naturschutzbehörde vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen (u.a. Baumfällung, Baufeldräumung) anzusetzen.

#### **V5: Ablagerung von abgeschnittenen Brombeer-Ranken**

*(Brombeer-Perlmutterfalter)*

Das im Rahmen der Baufeldräumung anfallende Schnittmaterial von Brombeersträuchern ist aus Rücksicht auf den Brombeer-Perlmutterfalter im Bereich der CEF-Fläche (Flurstück Nr. 1869, Gemarkung Pirmasens) randlich abzulagern (vgl. Maßnahme CEF4). Aus potenziell an den Ranken überwinternden Eiern können so im Frühjahr (ab März) Raupen schlüpfen, die auf den hier vorhandenen Brombeersträuchern ihre Entwicklung zum Schmetterling vollenden können.

#### **V6: Schutz vor Verunreinigungen**

*(alle relevanten Arten)*

Zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen).

Potenziell anfallende Abfälle fester oder flüssiger Art sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **2. CEF-Maßnahmen**

Die folgenden Maßnahmen sind bereits vor Eingriff in den Lebensraum der jeweiligen streng geschützten Art vorzunehmen, so dass das neue Habitat vor Eingriff in das bisherige Habitat durch

die jeweilige Art „besiedelt“ werden kann. Dabei darf es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität des Lebensraumes kommen.

Die Umsetzung der Maßnahmen, der gesetzlichen Vorgaben und der behördlichen Auflagen sind durch eine ökologische Baubegleitung mit Erfolgskontrolle zu sichern. Sie hat rechtzeitig vor Inanspruchnahme betroffener Flächen zu erfolgen. Die Habitate sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Dabei sind die unten genannten Maßnahmen mindestens einmal jährlich durch die Stadt Pirmasens auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei ungünstiger Entwicklung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### **CEF1: Aufhängen von Haselmauskästen**

*(Haselmaus)*

In der direkten Umgebung des Bebauungsplans sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks vor Beginn der Rodungsmaßnahme 3 Haselmauskästen aufzuhängen.

Die 3 Kästen sind an der Ostseite von Bäumen (Stammdurchmesser min. 30 cm) in einer Höhe von etwa 1,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte min. 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen.

Die Kästen sind jährlich durch die Stadt Pirmasens zu kontrollieren (September), zu reinigen und nach Bedarf zu ersetzen.

### **CEF2: Aufhängen von Fledermauskästen**

*(Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Abendsegler, Braunes Langohr)*

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks bzw. dem nördlich angrenzenden Wald vor Beginn der Baumfällungen 4 künstliche Fledermaushöhlen aufzuhängen. Weitere 3 Kästen sind auf der "CEF-Fläche" (siehe Punkt 10 und CEF4) aufzuhängen.

Die Kästen sind zwar im Umfeld der geplanten Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 50 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Es sind Kästen zu verwenden, die für die potentiell betroffenen Arten als Sommerquartier geeignet sind.

Die insgesamt 7 Kästen sind an der Ostseite von randlich stehenden Bäumen (Stammdurchmesser mindestens 30 cm) in einer Höhe von mindestens 2,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Die Kästen sind zwar z.T. im Umfeld der geplanten Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 100 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Die Kästen sind jährlich durch die Stadt Pirmasens zu kontrollieren (September), zu reinigen und nach Bedarf zu ersetzen.

### **CEF3: Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter**

*(Kohlmeise, Blaumeise, Sumpfmeise, Kleiber)*

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes sind in dem Gehölzstreifen westlich des Sportparks bzw. dem nördlich angrenzenden Wald vor Beginn der Baumfällungen 4 Vogelnistkästen aufzuhängen. Weitere 3 Nistkästen sind auf der "CEF-Fläche" (siehe Punkt 10 und CEF4) aufzuhängen.

Es sind Kästen zu verwenden, die für die potentiell betroffenen Arten geeignet sind (unterschiedliche Größe der Einflugöffnung). Die insgesamt 7 Kästen sind an der Ostseite von randlich stehenden Bäumen (Stammdurchmesser mindestens 30 cm) in einer Höhe von

mindestens 2,5 m aufzuhängen. Das Aufhängen sollte mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Die Kästen sind zwar im z.T. Umfeld der geplanten Wohnbauflächen aufzuhängen, es ist allerdings eine Distanz von mindestens 100 m einzuhalten um ein Anlocken von Tieren zu verhindern.

Die Kästen sind jährlich durch die Stadt Pirmasens zu kontrollieren (September), zu reinigen und nach Bedarf zu ersetzen.

#### **CEF4: Dauerhafte Sicherung einer ökologisch wertvollen Waldfläche**

*(alle relevanten Fledermäuse, alle relevanten Vogelarten außer Dorngrasmücke und Bluthänfling, Brombeer-Perlmutterfalter)*

In der weiteren Umgebung des Bebauungsplangebietes wurde eine Waldfläche als "Kompensationsfläche" durch die Stadt Pirmasens erworben. Hier erfolgt zukünftig ein Verzicht auf eine forstliche Nutzung und ein Zulassen einer natürlichen Entwicklung, so dass eine ökologisch wertvolle Fläche dauerhaft als Lebensraum für geschützte Arten gesichert wird.

Durch die Erhöhung des Alt- und Totholzanteils aufgrund der Nutzungsaufgabe und durch Zulassen der natürlichen Sukzessionsabläufe wird die bereits vorhandene Strukturvielfalt weiter erhöht. Dadurch und durch das zusätzliche Aufhängen von jeweils 3 Fledermaus- und Vogelnistkästen (vgl. Maßnahmen CEF2, CEF3) wird die Eignung der Waldfläche als Lebensstätte für relevante geschützte Tierarten verbessert. Die Waldfläche dient als Ersatzhabitat für den Verlust von Lebensstätten im Bebauungsplangebiet, wodurch im Umfeld des Vorhabens die dauerhafte Sicherung und Verbesserung einer bestehenden Lebensstätte erreicht wird.

Die Fläche liegt bei einer Entfernung von etwa 600 m zum Bebauungsplangebiet innerhalb des Aktionsraums der betroffenen bzw. potenziell betroffenen Vogel-, Fledermaus- und Schmetterlingsarten und ist damit für diese ohne Probleme erreichbar. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten von am Boden oder bodennah in unterholzreichen Gehölzen sowie von auf Bäumen und Sträuchern brütenden Vogelarten, aber auch von höhlenbrütenden Vogelarten sowie von potenziellen Lebensstätten von Fledermäusen und des Brombeer-Perlmutterfalters im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

## **12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

### **1. Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### **2. Müllbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)**

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht direkt eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.



### 13. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

#### 1. Umgang mit Bodenaushub und Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### 2. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Sofern auf den Grundstücken keine Bodenkontaminierungen (Konversionsaltlasten) bekannt sind, soll nicht verwertetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. in Mulden oder Teichen zurückgehalten, verdunstet und, sofern die Hydrologie dies zulässt, versickert werden. Bei Versickerung ist eine Passage des zu versickernden Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese u.ä.) zum Schutz des Grundwassers zu gewährleisten. Bei Anlagen von Mulden oder Teichen sollte das Rückhaltungs- und Versickerungsvermögen zusammen mindestens 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener, befestigter Fläche betragen.

#### 3. Schutz vor Vernässung

Es wird empfohlen, die Unterkellerung von Gebäuden zum Schutz vor Vernässung wasserdicht auszubilden.

#### 4. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

#### 5. Vorhandensein von Konversionsaltlasten

Die gesamt, ehemals militärisch genutzte Liegenschaft wurde wegen dem potentiellen Vorhandensein von Konversionsaltlasten von der zuständigen Oberen Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde als so genannter Altstandort eingestuft. Damit geht die Beachtung von Standardauflagen für Altstandorte der Oberen Wasserbehörde bzw. Bodenschutzbehörde einher.

#### 6. Vorhandensein ehemaliger Kampfanlagen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein ehemaliger Kampfanlagen nicht völlig auszuschließen.

#### 7. Vorhandensein von Kampfstoffen

Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass im gesamten Stadtgebiet Pirmasens und im Umland während des zweiten Weltkrieges Bomben aller Kaliber abgeworfen wurden. Zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert, die die Angreifer unter Feuer nahmen. Da aus diesem Grund überall im Stadtgebiet Kampfmittelverdacht besteht, empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, die Baugrundstücke vor einer Baumaßnahme von einer geeigneten Fachfirma absuchen zu lassen.

#### 8. 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können

#### 9. Erdarbeiten

##### a. Baubeginnsanzeige

Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – zur gegebenen Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

##### b. Sicherung der Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

##### c. Meldepflicht

Die Bestimmungen in a. und b. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie - weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten im Auftrag der Stadt Pirmasens bzw. der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs-GmbH erfolgen, liegt die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der entsprechenden Abteilung der Stadtverwaltung Pirmasens bzw. der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs-GmbH.

d. Die Bestimmungen a. – c. sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

#### 10. Denkmalschutz

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

#### 11. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### 12. Gestaltung von Grundstückszufahrten, Zuwegen und Stellplätzen

Grundstückszufahrten und Zuwege sollen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Das auf Grundstückszufahrten, Zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sollen zur Erhöhung der Versickerungsrate wasserdurchlässig ausgeführt werden.

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

14. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
15. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
16. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene standortgerechte Gehölze in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten in einem Bereich von 3,0 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens sind zu vermeiden.
17. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
18. Auf die Beachtung der ‚Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr‘ wird hingewiesen.

## 14. Anlage 1: Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird beispielhaft für Pflanzungen empfohlen:

### Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

### Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### Pflanzen für Fassadenbegrünung:

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


## Ausfertigungsvermerk

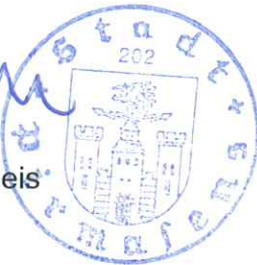
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2016 den vorliegenden Bebauungsplan P 199 „Husterhöhe Nord Teil 2 – Änderung 1 - Wohnpark Saratoga“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:

Pirmasens, den 20.05.16...


  
gez. Dr. Bernhard Matheis  
Oberbürgermeister



## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.16... unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den 12.10.2016

  
gez. Dr. Bernhard Matheis  
Oberbürgermeister

