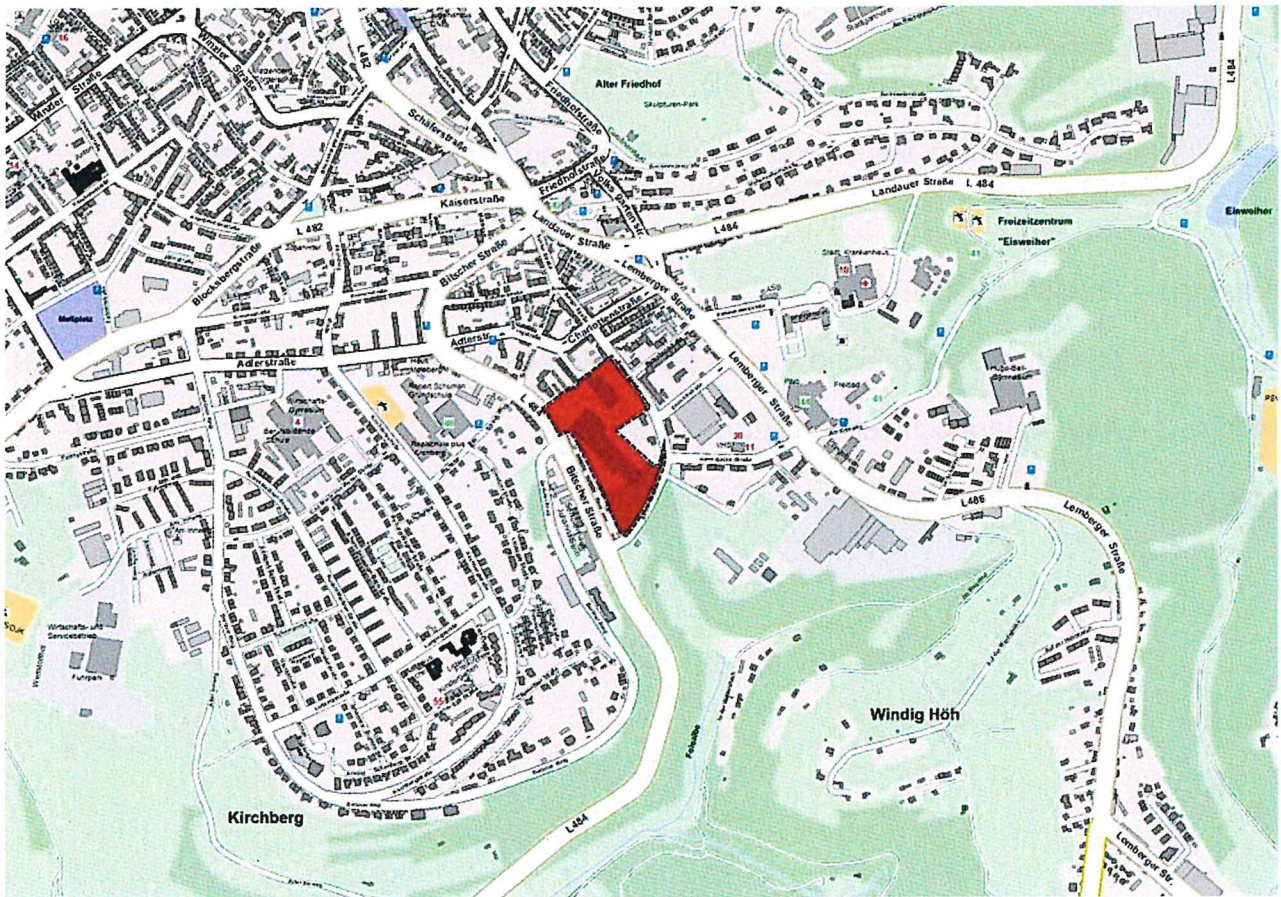


1. Ausfertigung

Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 200

„Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“



Textliche Festsetzungen

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

Stand: 02.03.2020

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen	3
II Textliche Festsetzungen.....	5
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)	5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	6
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB	6
4. Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr 10 und 25 BauGB)	6
 Anlage 1 – PIRMASENSER LISTE	 7
Anlage 2 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte	9
Anlage 3 – Abwägungsschwellenwerte	11
Anlage 4 – Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	13

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), die Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches 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, 295)

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)

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 (GMBI. : 511)

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

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Im Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauNVO ein **Sondergebiet** festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Nahversorgung (**SO Nahversorgung**).
- 1.2 Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß Pirmasenser Liste. Sonstige¹ innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortiment zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete
1. Schank- und Speisewirtschaften,
 2. nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe,
 3. Dienstleistungen und Aufenthaltsflächen,
 4. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment oder Läden mit sonstigen¹ innenstadtrelevanten Sortimenten,
die der Ergänzung der Nahversorgungsfunktion des Gebietes dienen.
- 1.4 Die nahversorgungsrelevanten, sonstigen¹ innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind der Pirmasenser Liste in Anlage 1 zu entnehmen.
- 1.5 Überschreiten Verkaufsflächen durch Erweiterungs- oder Neuansiedlungsvorhaben die sortimentspezifischen² Auslöseschwellenwerte (Anlage 2), sind die Vorhaben nur zulässig, wenn nachweislich keine schädlichen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.
- 1.6 Überschreiten bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Verkaufsflächen für Randsortimente mit sonstigen¹ innenstadtrelevanten Sortimenten einen Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche, so sind die Vorhaben nur zulässig, wenn nachweislich keine schädlichen Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) zu befürchten sind. Dies gilt auch, wenn für die einzelnen Sortimentsgruppen die Auslöseschwellenwerte nicht überschritten werden.
- 1.7 Die dienende Funktion der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen endet spätestens dann, wenn durch die Zahl der Ausnahmen oder die Summe der Verkaufsflächen (betriebsbezogen oder im Hinblick auf die Agglomeration) schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.³
- 1.8 Bei der Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sind die Äbwägungsschwellenwerte (Anlage 3) zu beachten.

¹ Die Pirmasenser Liste führt die nahversorgungsrelevanten Sortimente unter dem Begriff innenstadtrelevante Sortimente, da sie für das Hauptzentrum (Innenstadt) ebenso relevant sind. Die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind in der Liste mit einem * gekennzeichnet.

Unter sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten sind alle nicht mit * gekennzeichneten Sortimentsgruppen der innenstadtrelevanten Sortimente zu verstehen.

² Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente ist ein Auslöseschwellenwert genannt. Hier ist von Belang, dass sich die Zentren nicht gegenseitig soweit schwächen dürfen, dass schädliche Auswirkungen zu befürchten sind.

³ Hierzu zählt auch die Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums Kirchberg selbst.

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

2.1 Im Plangebiet ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Staffelgeschoße sind unzulässig.

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

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind einheimische und standortgerechte Bepflanzungen zu bevorzugen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten.

4 Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr 10 und 25 BauGB)

4.1 Die Flächen innerhalb der im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Bepflanzungen sowie von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Anlage 1 – PIRMASENSER LISTE

Auszug Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2017

Pirmasenser Liste

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

*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).

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in der Liste nicht aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

Quelle: Markt und Standort, Erlangen

Anlage 2 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 11.11.2017), beschlossen am 27.11.2017

Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Nahrungs- und Genussmittel	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Besondere Rücksichtnahme auf die bestehenden Nahversorgungszentren erforderlich.	Hohe Bindungsquote des städtischen Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Steigerung im Bereich qualitative Entwicklung bevorzugt.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm) oder Erweiterungsabsichten deren Gesamtverkaufsfläche den Schwellenwert überschreitet
Drogeriewaren	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Rücksichtnahme auf den bestehenden Magnetbetrieb Müller im ZVB Innenstadt notwendig.	Mäßige Bindungsquote mit guten Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Bekleidung	Erhebliche Vorschädigung vor allem durch externe Einflüsse wie das DOZ oder den Onlinehandel. Besondere Rücksichtnahme auf die Magnetbetriebe der Innenstadt (H&M, Adler, C&A, etc.) ist unabdingbar.	Sehr gute Bindungsquote und sehr hoher Beitrag der Innenstadt (ZVB) zur gesamtstädtischen Zentralität bei mäßigen Potenzialen im Einzugsbereich.	ab 280qm VKF
Schuhe	Vorschädigung durch interne (Fabrikverkäufe der heimischen Schuhindustrie) sowie externe Einflüsse (DOZ und FOC Hauenstein, Onlinehandel).	Gute Bindungsquoten und geringe Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Uhren, Schmuck, Optik	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ).	Hohe Bindungsquote des städt. Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Wenig Entwicklungspotenzial vorhanden.	ab 50qm VKF
Hausrat, GPK	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ, Randsortimente in Möbelhäusern sowie Onlinehandel). Rücksichtnahme auf Magnetbetriebe im ZVB Innenstadt (z.B. Wölfling).	Sehr gute Bindungsquoten durch Randsortimente in Lebensmittelmärkten, Baumärkten und Möbelmärkten. Gleichzeitig dadurch hohe Wettbewerbsquote mit den innerstädtischen Anbietern bei fast vollständiger Potenzialausschöpfung.	ab 150qm VKF

Weiter auf folgender Seite >

Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Elektrowaren	Keine maßgebliche Vorschädigung, aber erste Einflüsse durch Onlinehandel. Rücksichtnahme auf den innerstädtischen Magnetbetrieb (Elektro Bruckner)	Relativ gute Bindungsquoten. Potenzial im Einzugsbereich der Stadt vorhanden.	ab 400qm VKF
Bücher, Schreibwaren	Extreme Vorschädigung durch Internethandel.	Sehr schwache Bindungsquoten. Fast kein ergänzendes Potenzial aufgrund des starken Wettbewerbs aus dem Onlinebereich.	ab 80qm VKF
Möbel, Einrichtungsbedarf	Starke Vorschädigung durch externe Einflüsse (u.a. IKEA, Möbel Martin)	Schwache Bindungsquoten aber derzeit ausreichend Potenziale für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm)
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Keine maßgebliche Vorschädigung	Gute Bindungsquoten mit ausreichenden Potenzialen im Einzugsbereich der Stadt.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm) oder Erweiterungsabsichten deren Gesamtverkaufsfläche den Schwellenwert überschreitet
Hobby-, Sport- und Freizeitartikel	Erhebliche Vorschädigung vor allem durch externe Einflüsse wie das DOZ.	Gute Bindungsquote im Teilsortiment Spielwaren aber sehr schwache Quoten im Teilsortiment Sportartikel bei guten Potenzialen in der Stadt und im Einzugsbereich.	ab 300qm VKF

Anlage 3 – Abwägungsschwellenwerte

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 11.11.2017), beschlossen am 27.11.2017

Auszug aus Seite 87 EHK 2017:

Aufgrund der vorgenannten Vorschädigungen der zentralen Versorgungsbereiche werden die folgenden Abwägungsschwellenwerte (bei Umsatzumlenkungen) bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben bezüglich einer möglichen Störung der Zentren in Pirmasens definiert:

Abbildung 56 Städtebauliche Abwägungsschwellenwerte bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Pirmasens, dem Einzugsgebiet und regional bedeutsamen Großprojekten

Gebiet	maximaler Abwägungsschwellenwert in %	Begründung
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)	6 bis 8	Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, Vermeidung von ruinösem Wettbewerb und damit verbunden von Leerständen, Verhinderung von weiteren trading down Signalen
Wohnlagenintegrierte Standorte Zentraler Versorgungsbereich Kirchberg, Ruhbank und Winzeln (Nebenzentren)	8 bis 9	Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden integrierten Einzelhandelsbetriebe, Vermeidung von ruinösem Wettbewerb und damit verbunden von Leerständen, Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Nahversorgung
Dezentrale (teil- oder nichtintegriert) Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion	keiner	Keine Schutzwürdigkeit im Sinne des BauGB
Bestandsstandorte für Lebensmittelversorgung	keiner	Keine Schutzwürdigkeit im Sinne des BauGB

Quelle: eigene Darstellung

Anlage 4 – Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Bodenschutz

Altablagerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 200 befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste **Altablagerung Reg. Nr. 317 00 000-0274**, Ablagerungsstelle Pirmasens.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sie wurde durch die zuständige Behörde als nicht altlastverdächtig eingestuft. Dennoch sind bei evtl. geplanten Baumaßnahmen / Eingriffen in den Untergrund eine Gefährdungsabschätzung und eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde zu veranlassen. Hierzu werden dann in aller Regel weitere Erhebungen (historische Recherche durch Befragungen, Auswertung von Akten, Karten, Luftbildern u.ä.) sowie örtliche Untersuchungen (Schürfe, Sondierungen, Bohrungen u.ä., chemische Analysen von Boden-, Wasser- und ggf. Luft- und Bodenluftproben) notwendig.“

Umgang mit Bodenaushub und Mutterboden

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen möglichst gering zu halten. Bodenverdichtungen, Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermeiden.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind unbelastete Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstücks zu verwenden.

Sofern die zweckentsprechende Nutzung von befestigten Hof-, Betriebs- und Wegeflächen dies zulässt, sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotter, Split, Rasengittersteine) gegenüber einer Vollversiegelung vorzuziehen. Eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch die genehmigte / zweckentsprechende Nutzung darf dabei nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht muss gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung angesät 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. (DIN 18915)

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu

reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ruhezeiten.

2 Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054, DIN 4124) zu berücksichtigen.

3 Vorhandensein von Kampfstoffen

Bombenblindgänger und andere Kampfmittel können im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Bei Funden von Kampfmitteln ist der Bereich umgehend zu räumen, abzusichern und der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4 Erdarbeiten – Sicherung kultureller Funde

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

- 4.1 Bei Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierungen der Arbeiten in Schriftform abzustimmen (mindestens jedoch 2 Wochen zuvor), damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelle Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Untere Denkmalschutzbehörde ist die Stadt Pirmasens

Bis zum Baubeginn ist sicher zu stellen, dass die Zuständigen (bei Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörde) mit möglicher rascher Erreichbarkeit bekannt sind. Ebenso sind zuständige Personen der Ausführenden zu benennen.

- 4.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund, unverzüglich anzuzeigen, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies gilt auch für Funde im Zusammenhang mit der ehemaligen Westwallanlage.

Die genaue Vorgehensweise für den Fall, dass die Ausführenden während der Bauzeit auf Funde stoßen, ist mit den oben benannten zuständigen Personen ebenfalls vor Baubeginn grundsätzlich festzulegen.

Insbesondere mit Funden im Zusammenhang mit der historischen militärischen Nutzung soll - durch die Hinterlegung der zuständigen Ansprechpartner und einer festzulegenden Vorgehensweise - im Falle eines Fundes die Unterbrechung/Störung der Ausbaurbeiten auf ein mögliches Minimum begrenzt werden. Z.B: kann festgelegt werden, wie bei kleineren Einzelfunden (z.B. Hindernislattenpfähle) bis zur Übernahme durch die Denkmalfachbehörde oder einer entsprechend bevollmächtigten Person vorzugehen ist.

- 4.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde.
- 4.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Denkmalfachbehörde ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen

Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

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

- 4.5 Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- 4.6 Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.
- 4.7 Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien 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.

Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung der zuständigen Stellen einzufordern.

Zur Koordinierung der Anforderungen der Telekommunikationsversorgung mit geplanten Baumaßnahmen wird empfohlen rechtzeitig vor Baubeginn - mindestens jedoch 4 Monate vorher - Kontakt mit der zuständigen Stelle / dem zuständigen Versorger aufzunehmen.

Soweit bisher bekannt befinden sich im Planbereich:

- Telekommunikationslinien der Telekom

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2, 76433 Neustadt a.d. Weinstraße
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de*

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“

- Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich vorhanden.

Weiterführende Dokumente:
*Kabelschutzanweisung Vodafone
Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
Zeichenerklärung Vodafone
Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland*

6 Versorgungsleitungen

Für alle projektierten Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen ist eine technische Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

7 Grundwasserschutz

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 „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAWS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Auf die notwendigen Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

8 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. 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. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen.

9 Nachbarrecht

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

10 Abfallentsorgung

Es ist darauf zu achten, dass geeignete Standplätze für die erforderlichen Abfallentsorgungseinrichtungen vorzuhalten bzw. einzuplanen sind.

In jedem Falle müssen die Behälter an der nächsten mit dem Müllfahrzeug anfahrbaren Straße zur Entleerung bereitgestellt werden

11 Oberflächenwasser

Bei Baumaßnahmen/Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Geländetopographie, Altablagerung, ...) die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beachten (z.B. Niederschlagswasserrückhaltung/-Versickerung, Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Ausbildung von Wegen und Parkplätzen, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Anlegen von begrünten Dächern etc.).

12 Pflanzungen / Pflanzbestände sowie Biotop-, Arten- und Vogelschutz

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen (insbesondere sensible Biotoptypen) sind in jeder Phase der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen zu ergreifen. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 hingewiesen.

Zu erhaltende und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen, Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des Wurzelbereiches, usw.

Ausführung von Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m² zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern. Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich, unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Artenschutz und Vogelschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen dürfen (auch im Vorfeld von Baumaßnahmen) nur im Winter, außerhalb der Vegetationsperiode und Vogelbrutzeit, von Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden (§ 39 BNatSCHG).

Sofern bei Rodungsarbeiten an den zu entfernenden Bäumen oder Sträuchern Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere gesichtet werden, muss vor einer Fällung Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden, um artenschutzrechtliche Belange abzuklären und ggf. eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen

Verbotsvorschriften einzuholen. Auch bei Bau- und Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 44 BNatSchG verwiesen, wonach es verboten ist,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

13 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Auf eine rechtzeitige Unterrichtung der an der Erschließung beteiligten Versorgungsträger und Träger öffentlicher Belange vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zu achten.

Auf die Beachtung der ‚Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr‘ wird hingewiesen

14 Begriffsbestimmungen

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 Einkaufswagen (wenn diese innerhalb des Einzelhandelsgebäudes angeordnet oder bereitgestellt werden).

(> siehe Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen in „Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“, S. 100)

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 m² überschreitet.

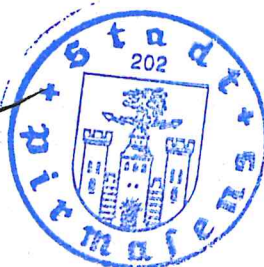
Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2020 den vorliegenden Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ 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,

06.05.2020



gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.2020 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens,

20.5.20

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

