

1. Ausfertigung



Stadt Pirmasens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 110 „Reiterhof Bittschachen“ im Ortsteil Niedersimten

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner
PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 - 24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	3
2	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	3
2.1	Private Grünfläche „Süd“	3
2.2	Private Grünfläche „West“	4
2.3	Private Grünfläche „Hausgarten“	4
3	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	4
4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	4
5	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
5.1	Grundflächen	4
5.2	Höhen der baulichen Anlagen	5
	Maximale Traufhöhen	5
	Maximale Firsthöhen	5
	Bezugshöhen	5
6	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB)	5
7	Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)	6
7.1	M1 – Erhaltung von Einzelbäumen	6
7.2	M2 – Walderhaltung und -entwicklung	6
7.3	M3 – Entwicklung von extensivem Grünland mit Wildobstbäumen	6
7.4	M4 – Entwicklung eines naturnahen Waldrandes	6
7.5	M5 – Naturnahe Gestaltung der Flächen für Versorgungsanlagen	7
7.6	Externe landespflegerische Flächen und Maßnahmen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Obstbäumen	7
B.	GESTALTUNGSSATZUNG	8
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)	8
1.1	Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP) .	8

1.2 Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)	8
2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP)	8
3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	9
1 Arten- und Umweltschutz	9
2 Boden und Baugrund / Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.....	10
3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	11
4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	11
E. ANHANG: PFLANZLISTEN	13
Verfahrensvermerke	15
Ausfertigungsvermerk	15
Inkrafttreten	16

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

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

Sondergebiet „Pferdeponson“

(§ 11 BauNVO – sonstige Sondergebiete)

Das Sondergebiet „Pferdeponson“ nach § 11 BauNVO dient insbesondere der Unterbringung von Pferdeponsonen und ergänzenden Nutzungen einschließlich eines Wohngebäudes für die Eigentümer.

Ausschließlich zulässig ist das in der Stadtratssitzung vom 15.04.2019 beschlossene im Durchführungsvertrag (Anlage 1-0) vereinbarte Vorhaben, konkretisiert durch die nachstehenden Festsetzungen:

Zulässig sind in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 folgende Nutzungen:

- Pferdeponsonen einschließlich der hierfür benötigten Stallungen, Wirtschafts- und Technikgebäude, Verwaltung, überdachte Reitplätze und -hallen, Liegehallen, Fütterungs- und Tränkanlagen, Wasch-, Putz- und Schmiedeplätze, Zuschauer- und Aufenthaltsbereiche, Paddockboxen und Sattellager

Zulässig sind im Sondergebiet SO-3 folgende Nutzungen:

- Wohngebäude für Betriebseigentümer

Zulässig sind im gesamten Sondergebiet im Rahmen der unter Abs. 5.1 festgesetzten maximalen Grundflächen folgende Nutzungen:

- Auslaufbereiche
- Weideflächen und Einfriedungen
- Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Anlagen zur Ver- und Entsorgung

2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünfläche „Süd“

Die private Grünfläche „Süd“ entspricht dem durch die Maßnahme M1 überlagerten Bereich. Sie hat die Zweckbestimmung „Auslaufbereich für Pferde“.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind im Rahmen der unter Abs. A.5.1 festgesetzten maximalen Grundflächen folgende Nutzungen zulässig:

- Auslaufbereiche mit Laufwegen für Pferde
- Weideflächen und Einfriedungen
- Fütterungs- und Tränkanlagen
- Nebenanlagen zur Hauptnutzung „Pferdeponson“, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (*siehe hierzu Maßnahme M1, Abs. A.7.1*).

2.2 Private Grünfläche „West“

Die private Grünfläche „West“ entspricht dem durch die Maßnahme M3 (Siehe hierzu Abs. A.7.3) überlagerten Bereich. Sie ist als extensives Grünland mit Wildobstbäumen zu entwickeln.

Innerhalb dieser Fläche sind im Rahmen der unter Abs. A.5.1 festgesetzten maximalen Grundflächen ausschließlich Zufahrten zulässig.

Die Modellierung eines Muldengrabens mit einer max. Breite von 3,00 m ist zulässig. Der Graben ist wie folgt naturnah zu gestalten: Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine freie Sukzession zu entwickeln.

2.3 Private Grünfläche „Hausgarten“

Die private Grünfläche „Hausgarten“ entspricht dem Bereich nördlich der Maßnahme M3. Sie ist dauerhaft als Gartenfläche zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind im Rahmen der unter Abs. A.5.1 festgesetzten maximalen Grundflächen folgende Nutzungen zulässig:

- Nebenanlagen zur Wohnnutzung, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, Anlagen zur Ver- und Entsorgung

3 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche sind im Rahmen der unter Abs. A.5.1 festgesetzten maximalen Grundflächen folgende Nutzungen zulässig:

- Laufwege für Pferde
- Einfriedungen
- Zuwegungen, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung

4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche ist ein Löschteich mit einer maximalen Flächengröße von 120 m² zulässig

Weiter zulässig sind Anlagen für die Niederschlagswasserbehandlung, die wie folgt naturnah zu gestalten sind: Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine freie Sukzession zu entwickeln.

5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1 Grundflächen

Sondergebiete

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Größe der Grundfläche für die innerhalb der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 zulässigen Anlagen auf insgesamt maximal 2.309 m² festgesetzt.

Grün-, Wald- und Versorgungsflächen

Die Grundfläche für die zulässigen Nutzungen innerhalb der privaten Grünflächen und Waldflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und

für die Rückhaltung von Niederschlagswasser darf insgesamt maximal 5.589 m² betragen.

Bezüglich der in den einzelnen Teilbereichen zulässigen Versiegelungsraten vgl. Ziffer B.3 (Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke).

5.2 Höhen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Maximale Traufhöhen

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH_{max}) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante Flachdachrand / Attika).

Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt: Für die höhere Außenwand ist ebenfalls die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und nicht die maximale Firsthöhe (FH_{max}) anzusetzen. Die Ausnutzung der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) ist nur bei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig.

Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten.

Staffelgeschosse sind generell nicht zulässig.

Maximale Firsthöhen

Die festgesetzten max. Firsthöhen (FH_{max}) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

Bezugshöhen

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in sämtlichen Baufeldern ist das Niveau des an das jeweilige Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, zu messen am höchsten an das Gebäude angrenzenden Punkt des Geländes.

6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand – analog zur offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

7.1 M1 – Erhaltung von Einzelbäumen

Auf der mit **M1** gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind in der Bauphase gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

7.2 M2 – Walderhaltung und -entwicklung

Der in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichnete festgesetzte Eichen-Buchenmischwald ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Zur Entwicklung sind Durchforstungsmaßnahmen den Anforderungen der guten fachlichen Waldbewirtschaftung entsprechend (Kein Kahlschlag, Holzentnahme nur im Zeitraum Oktober bis Februar, Erhalt von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, Erhalt von Höhlenbäumen) zulässig.

Bei Bauarbeiten auf den angrenzenden Flächen sind Schutzmaßnahmen gem. der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Die zu schützenden Flächen und Elemente sind vor Beginn der Arbeiten im Gelände deutlich zu kennzeichnen und mit einem Bauzaun einzuzäunen. Die gekennzeichneten Flächen dürfen weder befahren werden noch als Lagerfläche genutzt werden.

7.3 M3 – Entwicklung von extensivem Grünland mit Wildobstbäumen

Auf der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Fläche ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche mit einzelnen Wildobstbäumen zu entwickeln. Die Umwandlung der Fläche in extensives Grünland erfolgt durch Einsaat mit einer dem Standort angepassten autochthonen Ansaatmischung oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Mahd 1-2x / Jahr). Geeignete Wildobstsorten sind der **Pflanzliste A** (siehe Anhang) zu entnehmen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m voneinander zu pflanzen.

Die vorhandenen Laubbäume sind in die Maßnahme zu integrieren. Die gepflanzten Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Modellierung eines Muldengrabens mit einer max. Breite von 3,00 m ist zulässig. Der Graben ist wie folgt naturnah zu gestalten: Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine freie Sukzession zu entwickeln.

7.4 M4 – Entwicklung eines naturnahen Waldrandes

Auf der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln: Hierzu sind standortgerechte Pflanzungen gemäß **Pflanzliste B** (siehe Anhang) weitständig (Pflanzabstände 1,5 m) und truppweise (Pflanzgruppen zu 10 bis 15 Stück) anzulegen. Die Randlinien sind gebuchtet (wellenlinienartig) auszuformen. Sträucher sind in einem Pflanzverband/Trupp von mindestens 3 x 3 m (Pflanzabstand zwischen den einzelnen Sträuchern mind. 1,5 x 1,5 m) anzulegen.

Bäume II. Ordnung sind in einem Pflanzverband von 5 x 5 bis 10 x 10 m (Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen mind. 2 x 2 m) einzubringen. Die Mischung der Arten erfolgt truppweise mit jeweils 3 bis 7 Pflanzen einer Art.

Die gepflanzten Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

7.5 M5 – Naturnahe Gestaltung der Flächen für Versorgungsanlagen

Auf der in der Planzeichnung mit **M5** gekennzeichneten Fläche sind die Versickerungsflächen im Bereich des Löschteichs wie folgt zu entwickeln:

Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge zur Freihaltung des Löschteichs sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen.

7.6 Externe landespflegerische Flächen und Maßnahmen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Obstbäumen

Auf der externen Ausgleichsfläche ist die Wiesenfläche als Streuobstwiese mit 12 Bäumen regionaltypischer alter Obstsorten mit einem Pflanzabstand von 15 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Mahd 1-2x/Jahr). Es sind sechs Apfelbäume sowie sechs weitere Obstbaumarten (Pflanzliste siehe Anhang) fachgerecht zu setzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm, 2 x verpflanzt, im Container. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu sichern. Es sind zwei Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen.

Sicherung der Streuobstwiese durch langfristige Pflege:

In den ersten fünf Jahren sind bei den Obstbäumen jeweils ein Pflanzschnitt sowie im 3. und 5. Standjahr ein Kronenaufbauschnitt durchzuführen. In den darauffolgenden Jahren sind – falls erforderlich – Pflegeschnitte vorzunehmen. Austriebe unterhalb des Kronenbereiches müssen entfernt werden. Die Baumscheiben sind freizuhalten. Die Verankerung ist regelmäßig zu überprüfen.

Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Mahd der Wiesenbereiche ist ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende September (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter) durchzuführen, im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende September abzuschließen; das Mahdgut ist zu entfernen.

Eine Beweidung (durch Pferde oder Ziegen) ist nur unter der Voraussetzung einer weiträumigen, ausreichend stabilen Auszäunung der Obstbäume und einer angepassten, kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind nicht zulässig.

Bei den gepflanzten Obstbäumen sind Ausfälle gleichartig zu ersetzen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen. Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO RLP

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

1.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

Die zulässigen Dachformen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Dacheindeckung sind im Baufeld SO3 nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.

Für alle Baufelder gilt:

Stark glänzende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig. Engoben werden zugelassen. Eine Begrünung der Dächer ist ebenfalls zulässig. Für Flachdächer sind auch andere Materialien zulässig, sofern diese von einer Attika verdeckt werden. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten nicht für Tonnendächer.

Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen sind im Dachbereich bzw. auf Flachdächern zulässig.

1.2 Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

Bauliche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf das jeweilige vorhandene Geländenniveau zulässig.

Sie sind als Holzzäune, berankte Metallgitter oder Drahtzäune sowie als Schnitthecken und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zusätzlich als Mauern zulässig.

Gemauerte Wände, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerstämme und Winkelstützmauerelementen aus Beton sind zulässig, sofern diese mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die in den Abschnitten 1 bis 4 bezeichneten und gem. Abschnitt A.5.1 (Grundflächen) zulässigen Anlagen gelten folgende maximale Versiegelungsraten:

- befestigte Flächen (z.B. Reithalle, Futterstationen, befestigte Wege):
3.179 m² Vollversiegelung
- teilbefestigte Flächen (Stellplatzflächen, Schotterwege):
Grundfläche 1.600 m², max. 70 % Versiegelungsgrad entspricht 1.120 m² Versiegelung
- teilbefestigte Flächen (verdichtete Flächen SO1)

Grundfläche 499 m², max. 70 % Versiegelungsgrad entspricht 349 m²
Versiegelung

- teilbefestigte Flächen (Auslaufbereich Pferde):
Grundfläche 2.583 m², max. 50 % Versiegelungsgrad entspricht
(entspricht 1.292 m² max. Versiegelung)

Die nicht überbauten und nicht als interne Zufahrts-, Verkehrs- und Parkierungsflächen oder sonstige der Zweckbestimmung „Pferdeponie“ mit ihren zulässigen Nutzungen dienenden Flächen (z.B. Ausläufe, Weideflächen) sind grünordnerisch zu gestalten.

C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Arten- und Umweltschutz

- **Beschränkung der Rodungszeiten**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

- **Erhalt von alten Laub- und Höhlenbäumen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vorhandene Höhlenbäume zu erhalten. Eine unbedingt erforderliche Rodung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausschließlich bei Nichtbesatz der Höhle durchzuführen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu prüfen.

- **Anbringung von Nist- und Quartierkästen**

An jedem neu gebauten Gebäude ist mindestens ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

- **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

- **Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß**

Zur Befestigung der Zufahrtswege und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Schotterdecke) zu verwenden.

Die Rundlaufwege zu den Futterstationen sind in einer Breite von max. 1 m mit Geotextilbahnen anzulegen und mit wasserdurchlässigem Material zu befüllen.

- **Umweltbaubegleitung**

Zum Schutz und zur Erhaltung der landschaftstypischen Felsformationen, alten Laubbäume und Höhlenbäume sind die Rundlaufwege außerhalb dieser Schutzobjekte anzulegen. Darüber hinaus sind die Objekte in der Bauphase zur Herstellung der Laufwege, Futterstationen und Stellplätze gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Dafür ist eine ökologische Baubegleitung zur ökologisch sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen und damit dem vorsorgenden Arten- und Biotopschutz durchzuführen. Die beauftragte Baubegleitung begleitet und dokumentiert, ist vor Ort beratend tätig und gibt Hinweise zur Baustelleneinrichtung geben. Die Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist während und nach Abschluss der Bauphase zu kontrollieren. Die Baubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

2 Boden und Baugrund / Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes N 110 „Reiterhof Bittschachen“ sowie der externen Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- **allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- **mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind.

Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;*
- *Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*
- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);*
- *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen*

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

In der ausgewiesenen Fläche befinden sich auch keine obertägig bekannten Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“. Die zu betrachtende Fläche liegt allerdings in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.

4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. *Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt*

geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.

- 2. Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.*
- 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.*

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

E. ANHANG: PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist **nicht** abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Pflanzliste A: Maßnahme M3 - Entwicklung von extensivem Grünland mit Wildobstbäumen

Wildobstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container.

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzliste B: Maßnahme M4 – Entwicklung eines naturnahen Waldrandes

Bäume II. Ordnung

Pflanzqualität: leichte Heister, 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sorbus domestica

Speierling

Sorbus torminalis

Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Rosa canina

Hundsrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rosa spinosissima

Bibernellrose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum latana

Wolliger Schneeball

Pflanzliste C: Maßnahme M_{ex} – Entwicklung einer Extensivwiese mit Obstbäumen

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm, 2 x verpflanzt, im Container

Äpfel

Birnen

Steinobst

Herbstäpfel

Herbstbirnen

Süßkirschen

Jakob Fischer

Gellerts Butterbirne

Große Prinzessinkirsche

Gravensteiner

Hedelfinger Riesenkirsche

Winterbirnen

Winteräpfel

Conference

Große Schwarze
Knorpelkirsche

Danziger Kantapfel

Köstliche aus Charneu

Schneiders Späte
Knorpelkirsche

Goldrenette von Blenheim

Pastorenbirne

Kaiser Wilhelm

Pflaumen

Kohlapfel

Weinbirnen

Nancymirabelle

Lohrer Rambur

Frankelbacher Mostbirne

Hauszwetsche

Roter Boskoop

Oberösterr. Mostbirne

Schöner aus Boskoop

Roter Eiser

Roter Bellefleur
(Siebenschläfer)

Rote Sternrenette

Winterrambur

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.05.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 23.05.2015 vom 08.06.2015 bis zum 10.07.2015.

Das Verfahren zur Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 03.06.2015 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10.07.2015.

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 03.11.2018 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen

Stellungnahmen in der Zeit vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018 öffentlich aus.

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.11.2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 14.12.2018.

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Stadtrat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 15.04.2019 als Satzung beschlossen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan N 110 „Reiterhof Bittschachen“ mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 15.04.2019 als Satzung beschlossen.


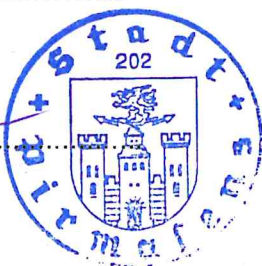
Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.04.2019 den vorliegenden Bebauungsplan N 110 „Reiterhof Bittschachen“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan N 110 „Reiterhof Bittschachen“ wird hiermit ausgefertigt.

Pirmasens, 02.05.2019



.....


Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan N 110 „Reiterhof Bittschachen“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.05.19 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, 03.06.2019


.....



Oberbürgermeister

