



Bebauungsplan WZ 121

„Südlich der Blocksbergstraße“



Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

Stand: 14.04.2016

{zuletzt ergänzt am 12.05.2016 um Verfahrensvermerke}

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Industriegebiet

1.1 Im Bebauungsplan ist ein (eingeschränktes) Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

In Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO gilt für das mit **Gle** bezeichnete Gebiet folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind:

- a.) Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a.) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment. Damit sind zentrenrelevante Sortimente gemäß **Anlage 1** und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß **Anlage 2** als Hauptsortimente nicht zulässig und als Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes bzw. max. 800 m² zu beschränken.
- b.) Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Anlage 1** und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß **Anlage 2 zulässig**, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung einer Dienstleistung steht - und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.
- c.) Bei Großhandelsbetrieben - mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Anlage 1** und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß **Anlage 2** - ist ausnahmsweise der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Betriebs/Betriebsgebäudes einnimmt und insgesamt 200 m² nicht überschreitet.
- d.) Für die Betriebsarten a) bis c) gilt, dass von den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- e.) Bei der Ermittlung der **Verkaufsflächen** ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.
- f.) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig

Nicht zulässig sind:

- a.) Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- b.) Nicht zulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- c.) Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für das eingeschränkte Industriegebiet Gle („Teilfläche“ im Sinne der DIN 45691) festgesetzten **Emissionskontingente** weder tags noch nachts überschreiten:

Gle

Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von

- maximal **65 dB(A)** tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und
- maximal **52 dB(A)** nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach **DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5**.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens **20 dB(A)** unterschreitet (Relevanzgrenze).

Nehmen Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch, ist eine **erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich** auszuschließen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO) und Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) werden als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 2.3 Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen NN-Höhe (**OK in m ü. NN**) für deren **Oberkante (OK)**. Die festgesetzte NN-Höhe darf durch die Oberkante der baulichen Anlage nicht überschritten werden. Untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine und Antennen bleiben – soweit im Folgenden nicht näher bestimmt - unberücksichtigt.
- 2.4 Die zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen an der Oberkante darf durch Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage um höchstens 3,0 m überschritten werden.
- 2.5 In der Planzeichnung sind innerhalb der Blocksbergstraße Referenzpunkte eingetragen [**vorhandene Kanaldeckel, Ausbaustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Planes**], die als Basis zur Ermittlung der NN-Höhe dienen.
- 2.6 Die Einhaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage im Gelände ist im Rahmen der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen: Dazu ist das ursprüngliche Gelände, das geplante Gelände sowie Bezugspunkt(e) an der baulichen Anlage in m ü. NN. darzustellen. Das ursprüngliche Gelände wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien definiert.

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

- 3.1 Bei der festgesetzten **abweichenden Bauweise**, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – ausgenommen von Einfriedungen - nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 3 m² auch außerhalb der vorderen Baugrenze zulässig. Dies gilt nur für Werbeanlagen als Nebenanlage zur Hauptnutzung und nicht für Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

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

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 5.1 Die Verkehrsflächen sind per Planeintrag festgesetzt.
- 5.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ werden als Teil des Wegenetzes für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

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

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

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ihre Zweckbestimmung ergibt sich aus den sie überlagernden grünordnerischen Maßnahmen- und Erhaltungsfestsetzungen (siehe unten und Planzeichnung).

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planzeichnung sind **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Diesen sind folgende **Maßnahmen zugeordnet**:

8.1 Maßnahmen/ Festsetzungen auf den Baugrundstücken ohne eigene Flächenzuweisung

- (1) Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- (2) Als Mindestbegrünung sind je angefangene 250 qm versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung und 1 standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) gemäß **Pflanzliste in Anlage 3** anzupflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist als naturnahe Wiese mit Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.

Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung vorzüglich in diesem Bereich anzuwenden. Grenzt das Grundstück an die offene Landschaft an, ist diese Grundstücksseite, zur Randeingrünung zu Landschaft hin, vorzüglich anzupflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten **Pflanzliste** empfohlen.

- (3) Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 Metern zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche

anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Sie kann auch überfahrbar ausgeführt werden. Es wird die Verwendung von Arten der in **Anlage 3** beigefügten Pflanzliste empfohlen.

(4) Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zum Erhalt, dürfen durch Grundstückszufahrten bis zu 12 m unterbrochen werden.

(5) Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen gem. 8.1 (2) und (3) angerechnet werden.

8.2 Die Pflanzmaßnahmen nach 8.1 und 8.4 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 entfernt werden.

8.3 Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist jedem Bauantrag ein fachlich **qualifizierter Begrünungsplan** als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

8.4 In der Planzeichnung sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleichsflächen festgesetzt. Diesen sind durch Planeintrag folgende Festsetzungen zugeordnet:

a) Erhalt der Baumreihe mit straßenbegleitendem Grünstreifen („Ordnungsbereich A“)

Die Baumreihe entlang der L482 (Blocksbergstraße) sowie der darunter liegende Grünstreifen sollen langfristig im Bestand erhalten werden. Einzelne Bäume sollen nur dort entfernt werden dürfen, wo Ein- und Ausfahrten des neu anzusiedelnden Betriebs angelegt werden. Die durch die Anlage der Einfahrten weggefallenen Bäume sind zusätzlich zu den übrigen Pflanzverpflichtungen in gleicher Stückzahl, möglichst straßennah, innerhalb des Betriebsgeländes anzupflanzen (Umpflanzung oder Neupflanzung).

b) Erhalt der Gehölze („Ordnungsbereich B“)

Erhalt der Gehölze auf den Flurstücken 983/31 und 999/2, östlich der Einmündung der Straße „An der Steinmauer“. Diese sollen durch nachhaltige Pflege langfristig im Bestand gesichert werden. Ausfallende Gehölze sind in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

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

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,59 ha. Eingriffe, die durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entstehen, wurden bereits im Rahmen des bestehenden Entwässerungskonzepts der Stadt Pirmasens abgehandelt.

Die verbleibende Differenz, die der notwendigen externen Kompensation entspricht, liegt bei 1,0 ha (bzw. 2,0 ha Waldfläche). (→ genaue Bilanzierung siehe **Umweltbericht/Aktualisierung UNB**).

Im Bereich der Stadt Pirmasens stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen für Kompensationszwecke nicht bereit, da diese bereits in hohem Maße für Straßen- und Siedlungsbauvorhaben in Anspruch genommen wurden und werden. Weiterhin besteht ein hoher Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen räumlich vor allem in besonders schützenswerte Gebiete geleitet werden. Damit sollen schon vorhandene Flächen für den Naturschutz nachhaltig aufgewertet werden.

Daher sollen durch die Stadt Pirmasens in Kooperation mit dem Forst intensiv forstwirtschaftlich genutzte Waldparzellen dauerhaft extensiviert werden. (Gemarkung Winzeln, Flurst.-Nr. 1271/3)

Der durch die Kostenschätzung der extern durchzuführenden Ersatzmaßnahme ermittelte Betrag von 40.000 € wird deshalb dem Ökokonto gutgeschrieben und der dauerhaften Extensivierung intensiv genutzter forstwirtschaftlicher Waldparzellen in Kooperation mit dem Forst zugeordnet.

Der Betrag ist durch den Eingriffsverursacher an die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Pirmasens zu entrichten.

Anlage 1 – Zentrenrelevante Sortimente

Nachfolgende Sortimente sind zentrenrelevant, weil sie in der Innenstadt von Pirmasens in signifikanten Umfang angeboten werden bzw. diese Sortimente maßgeblich das Angebotsprofil der Innenstadt von Pirmasens prägen können:

- Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche) (entsprechend aus WZ 47.71)
- Kürschnerwaren, Bekleidungszubehör, Wolle, Kurzwaren (entsprechend aus WZ 47.71)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren, Schmuck (WZ 47.77)
- Optik, Akustik (WZ 47.78.1; entsprechend aus WZ 47.74)
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung (entsprechend aus WZ 47.71)
- Haushaltswaren, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Porzellan, WZ 47.59.2 und WZ 47.59.9
- Geschenkartikel, Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.78.3 und WZ 47.62.2)
- Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (= Haushaltsgegenstände a.n.g.; WZ 47.59.9)
- Textilien, Heimtextilien, Bettwäsche, Badetextilien, Wolle (WZ 47.51)
- Vorhänge, Gardinen, Orientteppiche (entsprechend aus WZ 47.53.0)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Bücher (WZ 47.61), Antiquariate (WZ 47.79.2)
- Schreibwaren, Bürobedarf (WZ 47.62)
- Fotobedarf, optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Sportartikel, Sportbekleidung (entsprechend aus WZ 47.64.2 und WZ 47.71)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Zubehör (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.45)
- Elektronische Haushaltskleingeräte, Elektroartikel (entsprechend aus WZ 47.54)
- Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Lampen, Leuchten (entsprechend aus 47.59.9)
- Medizinische und orthopädische Artikel („Sanitätshausartikel“); (WZ 47.74)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Antiquitäten, antike Teppiche (WZ 47.79.9)
- Gebrauchtwaren (WZ 47.79.9)

Anlage 2 –Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.74 und WZ 47.75)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.62.1)
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Anlage 3 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird beispielhaft für Pflanzungen empfohlen:

1.1 Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)

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

1.2 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 |

1.3 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 |

Anlage 4 – Empfehlungen und allgemeine Hinweise

1 Ausgleichsfläche

Auf dem als Ausgleichsfläche vorgesehenen Flurstück Gemarkung Winzeln 1271/3 befinden sich mehrere denkmalgeschützten Westwallanlagen. Bei evtl. baulichen Maßnahmen ist dies zu berücksichtigen.

2 Bodenschutz/ Umgang mit Bodenaushub und Mutterboden

Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstücks zu verwenden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hier wird auf die Vorschriften der DIN 18 915, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung", verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung (über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung 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.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

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

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

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

3 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.

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 anzusegnen, 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 obenbenannten 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 Ausbauarbeiten 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 Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 4.7 Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

5 Nachbarrecht

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

6 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu

vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. 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.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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. (z.B. Telekom AG)“

7 Versorgungsleitungen

Für alle projektierten Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen ist eine technische Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 20-KV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Im Plangebiet wird gemäß des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.)-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden benötigt.

8 20-KV Starkstromkableitung, Pos. 257-0 der Pfalzwerke Netz AG

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 20-KV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

9 Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054, DIN 4124) zu berücksichtigen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10 Grundwasserschutz

a) Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung Wasser gefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAWs), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

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

11 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.

12 Landesstraße (L 600)

1. Entlang der L 600 ist die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 600) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität (LBM) Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem LBM Kaiserslautern abzustimmen.
2. Zur L 600 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine direkten Zufahrten zugelassen (Ein- und Ausfahrtsverbot). Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
3. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 600 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
4. Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 600 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.
5. Die Verkehrssicherheit darf nicht gefährdet werden (z. B. Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung).
6. Bei Neuapfanzungen von Bäumen entlang der qualifizierten Straßen sind mindestens die Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
7. Bei dem geplanten Rückhaltebecken im Bereich der L 600 ist sicherzustellen, dass es zu keiner Beschädigung der Straße kommt.

13 Pflanzungen / Pflanzbestände und Arten- und Vogelschutz

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

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

Artenschutz

Um den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, ist die Fläche um die Mardelle (E 9) zu jeder Zeit frei zu halten. Sie darf nicht zerstört, beschädigt oder verändert werden. Auch während der Bauphase. Dies ist als Auflage in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Ausführung der Pflanzungen

1. 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.
2. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
3. 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.
4. Die Außenwandflächen ohne Öffnung ab einer Wandlänge von 15 m, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Kletterpflanze zu begrünen. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 qm herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 3 beigefügten Pflanzliste empfohlen.

14 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Die in diesem Bebauungsplan erwähnten und in Bezug genommenen Normen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung der Stadt Pirmasens eingesehen werden.
2. Auf eine rechtzeitige Unterrichtung der an der Erschließung beteiligten Versorgungsträger und Träger öffentlicher Belange vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zu achten.
3. Auf die Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen
4. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes der Stadtverwaltung Pirmasens zu den Bebauungsplänen WZ 119, WZ 121 und WZ 123 im Ortsbezirk Winzeln ist eine zentrale Rückhaltung und weitest mögliche Versickerung des aus dem Plangebiet stammenden Oberflächenwassers in einem Rückhaltebecken nördlich des Plangebiets (Flurstück 816/1) geplant. Die Entwässerungsplanung ist bei den weiteren Planungen zu beachten.
5. die „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) ist zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der L 600, betreffend die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, eine Leitungstrasse für eine 110 kV-Freileitung geplant wird. Diese ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.
7. Auf die ingenieurtechnischen Planungen für den Ausbau der Planstraße im Bebauungsplan wird hingewiesen.
8. Die Behälter für die Abfallentsorgung sollten an der nächsten mit einem Müllfahrzeug anfahrbaren Straße zur Entleerung bereitgestellt werden können. Dies sollte bei der baulichen Gestaltung berücksichtigt werden.

Ausfertigungsvermerk

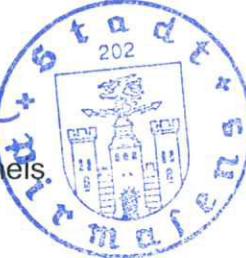
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2016 den vorliegenden Bebauungsplan WZ 121 „Südlich der Blocksbergstraße“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Ausgefertigt:

Pirmasens, den 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 26.09.16


gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister

