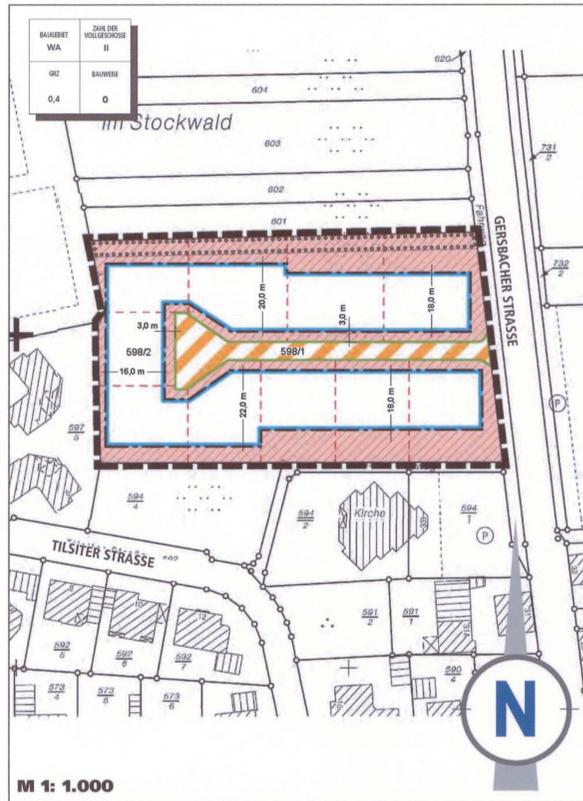


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE; HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 4 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HÖHENGLEICHER AUSBAU (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- GRZ 0,4**
- OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)
- II**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

## HINWEISE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
  - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**  
zulässig sind: gem. § 4 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan  
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
3. Anlagen für Verwaltungen
  - nicht zulässig sind: gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
1. Gartenbaubetriebe  
2. Tankstellen
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, siehe Plan hier 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**  
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften
- 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
gem. § 20 BauNVO, siehe Plan max. 2 Vollgeschosse nach LBauO
- 3. BAUWEISE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
gem. § 22 BauNVO, siehe Plan hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise wer-

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

den die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

gemäß § 23 BauNVO, Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ist eine 3 m breite Fläche von Hochbauten freizuhalten. In diesem Streifen dürfen lediglich Zufahrten und Stellplätze errichtet werden. Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Terrassen und weitere Gestaltungselemente zulässig.

### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 12 BauNVO, Siehe Plan. Je Grundstück sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Siehe Plan Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier „Höhengleicher Ausbau“ - die Straße wird mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut.

### 7. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen gefordert, mindestens jedoch 6 m<sup>3</sup>. Die Zisternen sind an das Kanalsystem anzuschließen.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) passiert wird.

### 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das auf Grundstückszufahrten, -zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisternen), zu verdunsten oder zu versickern, soweit es die Hydrogeologie vor Ort zulässt.

Bodenschutz (§ 1a Abs. 1 BauGB Bodenschutzklausel – Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und § 3 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG): Die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden, die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstücks zu verwenden. Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30% der gesamten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Darunter müssen sich, neben Sträuchern und Hecken, mindestens 1 Obstbaum und 2 weitere Laubbäume, die standortheimisch sind, befinden. Die restliche unbebaubare Fläche soll als Grünfläche angelegt werden.

Auf den Grundstücken entlang der nördlichen Plangebietsgrenze – im Bereich der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen – sind zur Eingrünung der Wohnbauflächen pro Grundstück mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Diese Anpflanzungen können auf die sonstigen Pflanzpflichten angerechnet werden.

Die geforderte Grünhaltung der privaten Grundstücke ist für die Baugebiete in einem gesonderten Begrünungsplan – begleitend zu den sonstigen Baugenehmigungsunterlagen – durch den Bauherrn nachzuweisen.

### GRÜNHALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

### 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

migungsunterlagen – durch den Bauherrn nachzuweisen.

1. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die Dachneigung höchstens 30° betragen
2. Der Kniestock darf bei zwei Vollgeschossen maximal 0,90m hoch sein
3. Ausnahmsweise können andere Dachneigungen und Bauformen zugelassen werden, wenn das Gebäude die Kubatur aus zulässiger Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf eine Bautiefe von 16 m nicht überschreitet. Dabei bleiben Gauben und untergeordnete Gebäudeteile außer acht. Als untergeordnet wird definiert Kamine, Antennen, Dachüberstände einschließlich Dachrinnen bis max. 1 m, Anlagen für Photovoltaik und Sonnenkollektoren. Bezugspunkt für die Berechnung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die Oberkante der Erschließungsstraße.
4. Die Länge von Gauben darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.
5. Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind von Gebäuden, auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind, freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Nebengebäude, auch Garagen, Stellplätze, Carports, sind nur in einem der seitlichen Abstandsflächen ohne eigenen Grenzabstand zulässig. Je Grundstück bzw. je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite auf max. 4,5 m an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt wird.

## EMPFEHLUNGEN

Grünhaltung der Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Es wird empfohlen, überwiegend fensterlose Außenwandflächen mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu begrünen und nicht oder nur flachgeneigte Dächer (bis ca. 15 Grad) extensiv zu begrünen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Rheinland-Pfälzische Landesbauordnung (LBauO), in der Fassung von der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.7.2007 (GVBl. S. 105)
- Der § 24 ff. der Gemeindeordnung (GemO)
- Rheinhland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) geändert durch Gesetz vom 21.12.2007, (GVBl. 2008 S. 1)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert am 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die L+L Verwaltungsgesellschaft mbH, Am Schwimmbad 5, 66126 Saarbrücken, hat mit Schreiben vom 24.04.2008 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 16.06.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Pirmasens-Winzeln" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 16.06.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Pirmasens-Winzeln" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 25.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.



- Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt), Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB eine Umwelprüfung nicht durchgeführt, das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.07.2008 bis einschließlich 21.08.2008 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2008 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 21.08.2008 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein, der Stadtrat wurde am 02.03.2009 von diesem Ergebnis unterrichtet.
- Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 25.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnpark Pirmasens-Winzeln", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## 1. Ausfertigung

WZ 122-900

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK PIRMASENS-WINZELN" – WZ 122 IN DER STADT PIRMASENS

WZ 122 "Wohnpark Pirmasens-Winzel" - Kopie 1. Fertigung



Bearbeitet im Auftrag der L + L Verwaltungsgesellschaft mbH, Saarbrücken

Kirchenstrasse 12  
66557 Illingen  
Stand der Planung: Entwurf  
13.05.2008

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Planerstellung:  
Kemplan GmbH

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umwelplaner,  
Geschäftsführer

M 1: 1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab