

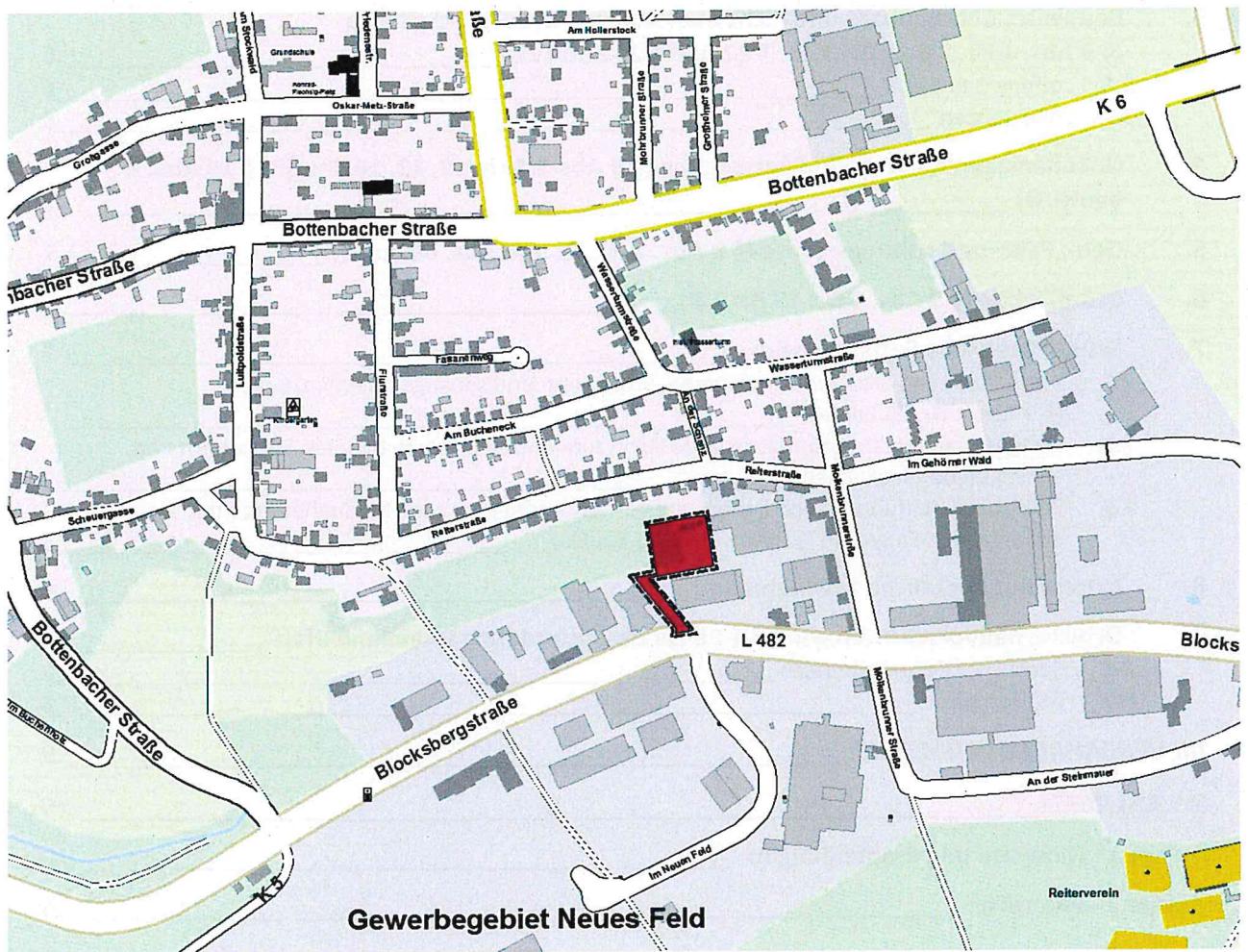


1. Ausfertigung

# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan WZ 131

### „Auf dem neuen Feld – Änderung 2“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

**STAND: 30.08.2019**

ergänzt: 24.09.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	5
1.1. eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und 10 BauNVO)	5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	6
2.1. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse	6
2.2. Höhen der baulichen Anlagen	6
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)	6
3.1. offene Bauweise	6
3.2. Baugrenzen	6
4. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)	7
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	7
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
7. Grünordnerische Festsetzungen	7
7.1. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)	7
7.2. Festgesetzte private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7.3. Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)	8
8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland Pfalz	8
8.1. Sachlicher Geltungsbereich	8
8.2. Müllbehälter	8
<b>III. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>
<b>IV. ANLAGEN</b>	<b>10</b>
Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen	10
Anlage 2 - Pflanzliste	14

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes 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)

**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 (BlmSchG)** 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. BlmSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

**Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV)** vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

**Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BlmSchV)** 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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

**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 (GBI. S. 245)

**Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz** vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

**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)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

#### 1.1. eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

##### 1.1.1. Allgemein zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### 1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
- b. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb steht und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnet.

##### 1.1.3. 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. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- d. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $LEK,i,k$  nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	LEK,Tag in dB(A)/m <sup>2</sup>
GEe	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 von Dezember 2006, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Einhaltung des Schalleistungspegels ist im Rahmen der baurechtlichen oder Immissions-schutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

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

### **2.1 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

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

### **2.2 Höhen der baulichen Anlagen**

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 12 m festgesetzt
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Die zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen an der Gebäudeoberkante 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.
- 2.2.4 In der Planzeichnung sind Referenzpunkte eingetragen [vorhandener Schachtdeckel 380 M 03], die als Basis zur Ermittlung der NN-Höhe dienen.
- 2.2.5 Die Einhaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage im Gelände ist im Rahmen der baurechtlichen oder immissionsrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Dazu ist das ursprüngliche Gelände, das geplante Geländes sowie Bezugspunkt(e) am Gebäude in m ü. NN. darzustellen.

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

### **3.1 offene Bauweise**

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

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

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

### **3.2 Baugrenzen**

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

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

#### **4. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)**

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

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „R1“ wird zu Gunsten der Stadt Pirmasens zur Sicherung des bestehenden Abwasserkanals festgesetzt.

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

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Ihre nähere Zweckbestimmung ergibt sich aus den überlagerten grünordnerischen Festsetzungen

#### **7. Grünordnerische Festsetzungen**

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

Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Als Mindestbegrünung sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen, wovon mindestens 1/3 mit frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen gemäß Anlage 2 zu bepflanzen sind.

##### **7.2. Festgesetzte private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der rückwärtigen Grenzen des Baugrundstückes, im Norden zum angrenzenden Wohngebiet hin und im Westen zur offenen Landschaft hin, sind auf der festgesetzten Grünfläche einreihige, mindestens 2-3 m breite Gehölzstreifen, aus einheimischen und standortgerechten Arten aus blüh- und fruchtreichen Wildsträuchern (Vogelgehölze) der Pflanzliste im Anhang, anzulegen.

Die restliche Fläche ist durch Offenhaltung zu einer naturnahen Wiese mit Bestückung durch vereinzelte Sandsteinhaufen aus Findlingen zu entwickeln. Es ist eine Extensivwiese aus einer heimischen Gras- und Kräutermischung zu entwickeln und zu pflegen.

Pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 standortgerechte mittel-hohe Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die restliche nicht bebaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen (z.B. durch Stauden, Extensivwiese, etc.). Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste im Anhang empfohlen.

---

### **7.3 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)**

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

Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (Anlage 2). Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Die geforderte Grünhaltung der Grundstücke ist für die Baugebiete im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Begrünungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen nachzuweisen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

Die Hinweise B und C in Anlage 1 sind zu beachten.

## **8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Um Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern sind die im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz enthaltenen Maßnahmen für den Artenschutz (Kapitel 5.3. und 6) durchzuführen.

Die Maßnahmen und der zeitliche Ablauf sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland Pfalz**

### **8.1. Sachlicher Geltungsbereich**

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

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

### **8.2. Müllbehälter**

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

### III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 131 „Auf dem neuen Feld - Änderung 2“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 19.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans WZ 131 „Auf dem neuen Feld - Änderung 2“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 24.05.2018 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 29.06.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 08.04.2019 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 08.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans WZ 131 „Auf dem neuen Feld - Änderung 2“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 131 „Auf dem neuen Feld - Änderung 2“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 05.07.2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 09.08.2019 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 23.09.2019 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 den Bebauungsplan WZ 131 „Auf dem neuen Feld – Änderung 2“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan WZ 131 „Auf dem neuen Feld – Änderung 2“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.2019 in der Rheinpfalz, sowie am 30.09.2019 in der Pirmasenser Zeitung unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## IV. ANLAGEN

### Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen

#### A. Bodenschutz

a) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124) zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist Kontakt mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. Im Rahmen einer Baumaßnahme kann Erdaushub gemäß den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung verwertet werden.

Die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Landesamt für Umwelt (LfU) sind zu beachten.

b) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu wird auf die Vorschriften zu Bodenabtrag und Bodenlagerung der DIN 18915 verwiesen: Abtrag und Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und bei einer Lagerung von länger als drei Monaten mit einer Zwischenbegrünung versehen 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.

c) Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch Boden, Grundwasser und Pflanzen schädigende Stoffe (z.B. Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während der Betriebs- und Ruhezeiten.

d) Hof- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen vorgesehen sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und durch Pflanzflächen zu gliedern. Wasserdurchlässige Beläge können z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken und wassergebundene Decken sein.

#### B. Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind im Sinne des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen die Rodung und starke Rückschnitte von Bäumen, Hecken und Gehölzen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Pflanzenzuwachses oder zur Gesundhaltung von Bäumen.

### C. Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen

- a) Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung mit Artenbezeichnung und Größenverhältnissen dargestellt sind.
- b) Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen während der Bauausführung sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920. Die im Plangebiet zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen beispielsweise die Errichtung von Baulücken um Vegetationsflächen und Einzelbäumen sowie den Schutz von Stämmen und Wurzelbereichen.
- c) Um erfolgreiche Anpflanzungen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen. Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind Beschädigungen sowie das Austrocknen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden in der Regel während der Vegetationsruhe gepflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter dem Gefrierpunkt zu vermeiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerkes), an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch durchzuführen.
- d) Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.
- e) Grundsätzlich sollten die Pflanzungen 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.
- f) 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.

### D. Radon

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.

## **E. Kampfmittel**

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.

## **F. Archäologische Bodenfunde**

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

- a) Bei Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzugeben, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Diese Meldepflicht gilt besonders für Erdarbeiten zur Vorbereitung der Baumaßnahme (Mutterbodenabtrag). Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, in Speyer.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich anzugeben, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Fundstücke sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c) Sollten im Plangebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Pirmasens zu verständigen.
- d) Bei relevanten Funden genießt der betroffene Bereich rechtlichen Schutz, so dass die Baumaßnahme einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bauherren können als Verursacher 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.

Die Absätze a) und b) entbinden den Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde. Die Absätze a) bis d) sind in

die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

## **G. 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 – AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
- b) Auf die notwendigen Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

## **H. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Sofern keine Bodenkontaminationen bekannt sind, soll nicht verwertetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. in Mulden oder Teichen zurückgehalten, verdunstet und, wenn hydrogeologisch möglich, versickert werden. Bei der Versickerung ist eine Passage durch die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) zum Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

## **I. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu vorhandenen Netzen möglich ist. Die Schutzanweisung der Stadtwerke Pirmasens ist zu beachten. Die Bauausführenden können sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungsnetze bei der Stadtverwaltung Pirmasens und den Stadtwerken Pirmasens informieren. Nach Vorprüfung und Abstimmung mit dem feuerwehrtechnischen Bediensteten der Stadt Pirmasens ist die vor Ort vorhandene Löschwassermenge ausreichend.

## **J. Gewerbeaufsicht**

Das Gewerbeaufsichtsamt bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/Weinstraße ist bei gewerblichen Bauvorhaben nach § 70 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

## **K. Baugrund**

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden Baugrundgutachten (DIN 4020) empfohlen.

## Anlage 2 - Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird beispielhaft für Pflanzungen empfohlen:

<b>Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)</b>	
<b>z.B. für Gartenflächen und Vorgärten</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

<b>Obstbäume (hochstämmige lokalen Arten und Sorten!)</b>
<b>z.B. für Gartenflächen und Vorgärten, Ortsränder</b>
<u>Apfelsorten:</u> Boskoop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour
<u>Birnensorten:</u> Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne
<u>Kirschen:</u> Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel
<u>Zwetschge:</u> Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
<u>weitere:</u> Pflaume, Mirabelle

<b>Sträucher</b>
<b>z.B. für Gartenflächen und Vorgärten, Ortsränder</b>
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Ribes alpinum

<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose (0,5–2 m)
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose (bis 3 m)
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose, Bibernell-Rose (0,5-1,5 m)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose, Schottische Zaun-Rose (2-3 m)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder (3-7 m)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)

<b>Pflanzen für Fassadenbegrünung</b>	
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>	Wilder Wein
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Vitis coignetiae</i>	Scharlachwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzinie
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

<b>Pflanzen für Dachbegrünung:</b>	
<i>Sedum album</i>	Weiße Fetthenne
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser und Kräuter

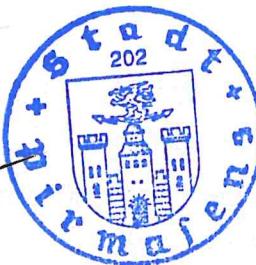
### Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2019 den vorliegenden Bebauungsplan WZ 131 „Auf dem Neuen Feld – Änderung 2“, 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, 26.9.19



gez. Markus Zwick  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan WZ 131 „Auf dem Neuen Feld – Änderung 2“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am S. u. \* unter dem Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan WZ 131 „Auf dem Neuen Feld – Änderung 2“ in Kraft.

Pirmasens, den 02.10.2019

\* 28.09.2019 Rpf  
30.09.2019 PZ

gez. Markus Zwick  
Oberbürgermeister

