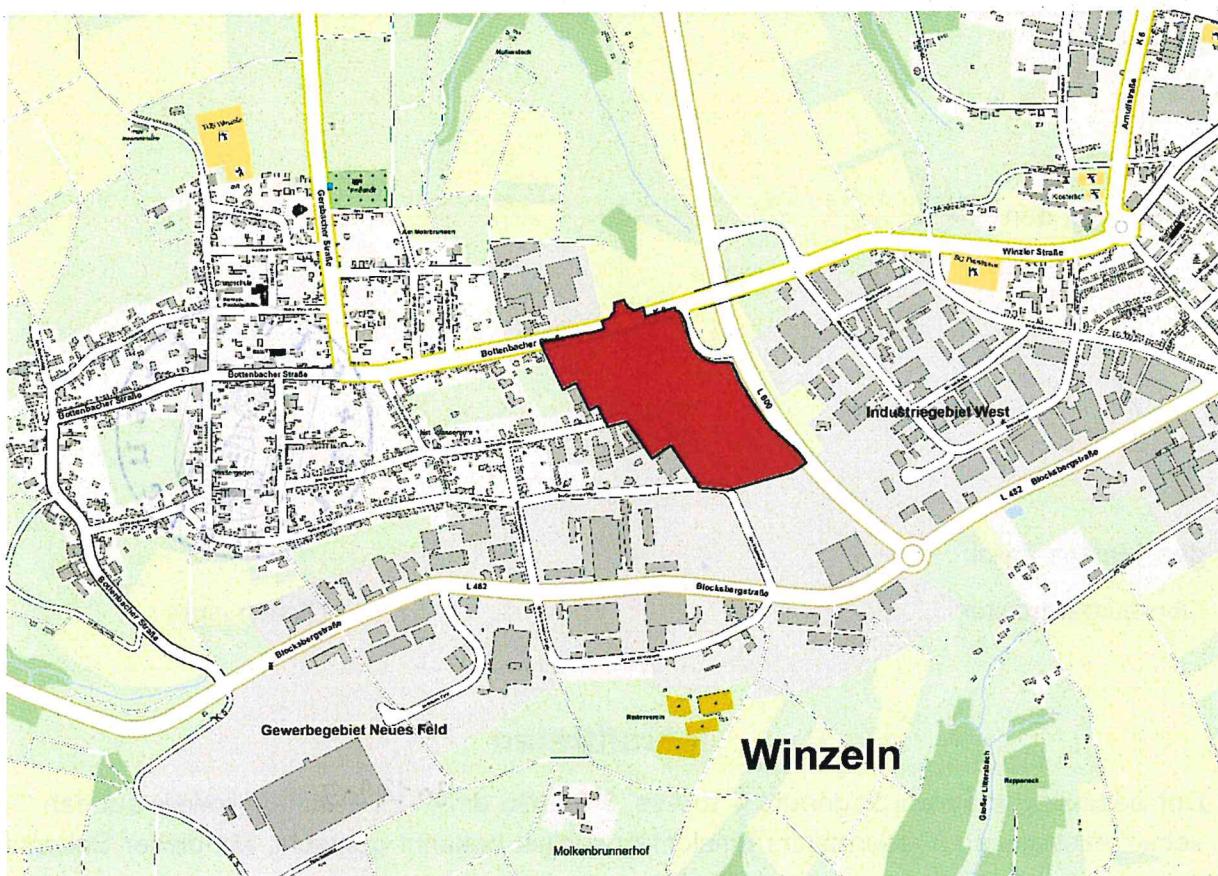




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan WZ 128

„An der L 600“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB



STAND: 14.11.2023 (ergänzt: 13.12.2023)

## Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.12.2023 den vorliegenden Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:

Pirmasens, den ..... 18.12.23

gez. Markus Zwick

Oberbürgermeister



Dienstsiegel

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2023 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den ..... 4.1.24

gez. Markus Zwick

Oberbürgermeister



Dienstsiegel

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	7
1.1.	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5,6 und 9 BauNVO)	7
1.2.	Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)	8
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)	9
2.1.	Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl	9
2.2.	Höhe der baulichen Anlagen	9
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	10
3.1.	Bauweise	10
3.2.	Baugrenzen	10
4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)	10
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	10
6.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
7.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	10
8.	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)	10
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)	11
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	11
11.1.	Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (M 1)	11
11.2.	Dachbegrünung (M 7)	12
11.3.	Fassadenbegrünung (M 8)	12
11.4.	Bepflanzung im Bereich der 20-KV-Freileitung	12
11.5.	Gehölzerhaltung (MV 1)	12
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
12.1.	Anlage von Stellplätzen (M 5)	12
12.2.	Anlage / Ergänzung eines Amphibienkorridors in staudenreicher Brache (M 6 / CEF 1)	13
12.3.	Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser und Anlegen von Kleingewässern (M 3 / CEF 5) sowie Schaffung eines Ersatzlebensraums für Reptilien (CEF 4)	13

---

12.4. Schutz, Pflege und Erhalt von Lebensräumen (V 1a)	13
12.5. Erhalt von Gehölz- und Böschungsflächen (V 1b / CEF 1)	13
12.6. Erhalt von Gebüschen am Nordweststrand (V 1c / CEF 3)	13
12.7. Ökologische Baubegleitung (V 1)	14
13. Maßnahmen zum Straßenbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	14
<b>IV. Zuordnung externer Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)</b>	<b>15</b>
1.1. Waldrefugium Hanitzhalde (Ökokonto)	15
1.2. Großheimer Talberg	15
<b>V. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften</b>	<b>15</b>
Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 57-63 Abs. 2 LWG)	15
<b>VI. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
<b>VII. ANLAGEN</b>	<b>18</b>
Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen	18
Anlage 2 – „Pirmasenser Liste“	28
Anlage 3 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellen	29
Anlage 4 – Pflanzliste	31

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV). Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 1.8.2023 in Kraft getreten.

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799)

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

**Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)** vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**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 Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

**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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Bundeswaldgesetz (BWaldG)** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

**Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz** vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).

**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)** Neufassung TA Luft vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48–54, S. 1050), Veröffentlichung mit Rechtskraft am 01.12.2021

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

**DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

**DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

**DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

**VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987.

**Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Ersetzt V 753-13-1 v. 31.3.2010 I 377 (WasgefStAnIV)

**DWA-A 102-2/BWK-A 3-2, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen**, Dezember 2020

## II. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## III. 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 und 9 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1a bis GEe7) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemein zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 („Pirmasenser Liste“), 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 von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt,
- b. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 („Pirmasenser Liste“), 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 von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und bei Überschreiten der sortimentsspezifischen Auslöstschwellenwerte (Anlage 3) nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und die Verkaufsfläche maximal 10% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt,
- c. Tankstellen,
- d. Anlagen für sportliche Zwecke,
- e. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- f. Vergnügungsstätten.

(3) Nicht zulässig sind:

- a. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (mit Ausnahme der Bestimmungen unter Ziffer 1.1. Nr. 2a und 2b der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung),
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- (4) Ausgeschlossen sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

## 1.2. Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- (1) In den Gewerbegebietsteilflächen GEe1a bis GEe7 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.<sup>1</sup>

### Emissionskontingente $L_{EK,i}$ in dB(A)/m<sup>2</sup>

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GEe1a	56	35
GEe1b	58	35
GEe1c	57	35
GEe2	60	45
GEe3a	56	45
GEe3b	57	45
GEe4	59	45
GEe5	60	45
GEe6	62	50
GEe7	62	50

- (2) Die Prüfung der Einhaltung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung  $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$  erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{i,j}$  erfolgt nach 4.5, DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

<sup>1</sup> Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Pirmasens eingesehen werden.

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

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

### 2.1. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

### 2.2. Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der neu geplanten bzw. vorhandenen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist aus den Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Mittelwert zu bilden und als unterer Bezugspunkt anzunehmen.
- (3) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Nutzungsschablone auf 15,0 m bzw. 10,0 m festgesetzt. Für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend.
- (4) Untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge sowie technische Dachaufbauten wie Antennen und Schornsteine dürfen die maximal zulässige Oberkante auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage um maximal 3,0 m überschreiten. Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.
- (5) Höhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 20k-KV-Mittelspannungsfreileitung:

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung (siehe Planzeichnung) gilt die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausschließlich einschränkend folgendes:

Die Gebäudehöhe einschließlich der technischen Aufbauten darf

- bei einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  die Höhe von 401,5 m ü NHN
- bei einer Dachneigung  $> 15^\circ$  die Höhe von 403,5 m ü NHN

nicht überschreiten.

Die zulässigen Bauhöhen ergeben sich in Abhängigkeit vom Geländeniveau, das in diesem Bereich ca. zwischen 391,0 m ü NHN und 394,5 m ü NHN liegt. Ausnahmen können, soweit sie den sonstigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen und die Zustimmung des Leitungsträgers vorliegt zugelassen werden.

Hinweis: Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände und Sicherheitsvorgaben, mit

*dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.*

- (6) Die Einhaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage im Gelände ist im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dazu sind das ursprüngliche/ vorhandene Gelände, das geplante Gelände sowie Bezugspunkte an der geplanten baulichen Anlage in m ü. NN darzustellen.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **3.1. Bauweise**

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

#### **3.2. Baugrenzen**

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

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)**

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

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

### **6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten generell unzulässig.

### **7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Unterbringung / Sicherung einer Übergabestation von Windstrom an die Stadtwerke Pirmasens.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient dem Zweck der Niederschlagswasserbeseitigung.

### **8. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)**

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

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

- (1) Die im Bebauungsplan mit „R1“ und „R2“ bezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt.
- (2) Die örtliche Lage der Leitungen ist für das jeweilige Recht maßgeblich und kann von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen.

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

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

## **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **11.1. Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (M 1<sup>2</sup>)**

- (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 ein standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) anzupflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist als naturnahe Wiese mit Eissaat von Wiesengräsern und -kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.
- (3) Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung vorzüglich in diesem Bereich anzuwenden. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 4) empfohlen.
- (4) Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist zusätzlich mindestens 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 beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 4) empfohlen.

Ausnahmen können zur Erfüllung landes- und/oder bundesrechtlicher Vorgaben zur verpflichtenden Installation von Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Die erforderlichen Baumpflanzungen können in diesem Fall ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

- (5) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht entfernt werden.
- (6) Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen (inkl. Dach- und Fassadenbegrünung) ist dem Bauantrag ein qualifizierter Begrünungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

<sup>2</sup> Die Nummerierung entspricht dem Umweltbericht.

## **11.2. Dachbegrünung (M 7)**

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus klimaangepasstem, vorzugsweise heimischem Pflanz- und Saatgut (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.
- (2) Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Die aufgrund ihrer Stellfläche und Verankerung nicht begrünbaren Dachflächen dürfen jedoch zusammen mit anderen nicht begrünten Bereichen (Belichtungsflächen, Dachein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) nicht mehr als 30% der jeweiligen Dachfläche betragen.
- (3) Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Umgang mit feuergefährlichen Materialien) bzw. aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. Falls solche schwerwiegenden Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen standortheimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 4) wird empfohlen.

## **11.3. Fassadenbegrünung (M 8)**

- (1) Fenster-, tor- und türlose Fassadenabschnitte sind ab einer Länge von 8,00 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je nach Art sind ggf. zusätzliche Rankhilfen / Ranksysteme zu verwenden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 4) wird empfohlen.
- (2) Ausnahmen können zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien zugelassen werden. An Fassaden zur Energiegewinnung kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.

## **11.4. Bepflanzung im Bereich der 20-KV-Freileitung**

Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig, dabei ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Sofern Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs diesen Abstand unterschreiten, sind entsprechende Rückschnitte durchzuführen.

## **11.5. Gehölzerhaltung (MV 1)**

Die entlang der Bottenbacher Straße vorhandenen straßenbegleitenden Einzelbäume sind zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

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

## **12.1. Anlage von Stellplätzen (M 5)**

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zu-/Abfahrten sind – soweit wasserwirtschaftliche Belange / andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) auszuführen.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

## **12.2. Anlage / Ergänzung eines Amphibienkorridors in staudenreicher Brache (M 6 / CEF 1)**

- (1) Zur Erhaltungspflege der vorhandenen Staudenvegetation ist eine Mahd im August in 2-3 jährigen Abständen bzw. das mosaikartige abwechselnde Mähen der Hälfte bis eines Drittels der Gesamtfläche durchzuführen.
- (2) Das vorhandene Amphibienleitsystem ist so zu ergänzen, dass ein dauerhaft durchgängiger Korridor zwischen den neu entstehenden Gewerbegebäuden und dem bereits vorhandenen Leitsystem zur L 600 hin verbleibt. Hierzu ist sowohl zur L 600 wie auch zu den gewerblichen Bauflächen eine durchgängige Schutzeinrichtung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## **12.3. Rückhalteinrichtungen für Niederschlagswasser und Anlegen von Kleingewässern (M 3 / CEF 5) sowie Schaffung eines Ersatzlebensraums für Reptilien (CEF 4)**

- (1) Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem Regenrückhaltebecken in der hierzu zeichnerisch festgesetzten Versorgungsfläche. Die Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist so vorzunehmen, dass eine Biotopentwicklung möglich ist. Hierzu sind Dauereinstaubereiche in Form von drei flachen Mulden mit dichter Sohle und einer Dauereinstautiefe von max. 40 cm anzulegen, die Funktion als temporäre Kleingewässer übernehmen.
- (2) In den Randflächen des Rückhaltebeckens sind mindestens drei Steinhaufen als Ersatzlebensraum für Reptilien anzulegen.
- (3) Die Kleinstrukturen nach Ziffer 1 und 2 sind nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des vorliegenden Artenschutzgutachtens anzulegen.

## **12.4. Schutz, Pflege und Erhalt von Lebensräumen (V 1a)**

Das in der mit V 1a gekennzeichneten Fläche gelegene Kleingewässer ist zu erhalten.

## **12.5. Erhalt von Gehölz- und Böschungsflächen (V 1b / CEF 1)**

Die Gehölze und vorgelagerten Saumflächen in der mit V 1b gekennzeichneten Fläche an der Böschung zur L 600 sind vollständig als Lebensraum u.a. von Vögeln und Brombeer-Perlmutterfalter zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

## **12.6. Erhalt von Gebüschen am Nordweststrand (V 1c / CEF 3)**

- (1) Gebüsche und Gehölze in der mit V 1c gekennzeichneten Fläche sind einschließlich ihrer Saumbereiche vollständig als Lebensraum von u.a. Haselmaus, Zauneidechse, bevorzugt in halboffenen Gebusch- und Heckenlandschaften brütenden Vogelarten (u.a. Orpheusspötter, Bluthänfling) und Brombeer-Perlmutterfalter zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Einzelne großwachsende Bäume 2. Ordnung und Bäume 1. Ordnung können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde schonend entnommen werden.
- (3) Sand-, Stein-, und Totholzhaufen sind als Kleinstrukturen im Saumbereich der zu erhaltenden Gehölze nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung anzulegen.

## **12.7. Ökologische Baubegleitung (V 1)**

Zur Berücksichtigung und Umsetzung der erforderlichen artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung der Erschließungs- und Bauphase erforderlich und frühzeitig zu implementieren. Die ökologische Baubegleitung hat (spätestens) mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen. Schwerpunkte der verpflichtenden ökologischen Baubegleitung sind

- die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes insbesondere auch in der Bauvorberichtung und Baufeldfreimachung u.a. durch zeitlich abgestimmte Durchführung von Fällungs-, Rodungs- und Baumaßnahmen (V 2a, b), sensible Baufeldräumung (V 3, V 3a-c) sowie ggf. Vergrämen und Auffangen von Tieren aus dem Eingriffsbereich (V 4)
- die Einhaltung bzw. qualifizierte Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen sowie Abstimmung und Sicherstellung sonstiger Vermeidungsmaßnahmen.
- Konkretisierung der jeweils erforderlichen artenschutzfachlichen Vorgehensweise und Kommunikation mit den Bauherren.

Die Untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig in die Planung von Vorhaben einzubeziehen, um Erfordernisse und Umfang abzustimmen.

## **13. Maßnahmen zum Straßenbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern inkl. ihrer erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Eigentümer.

## **IV. Zuordnung externer Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **1.1. Waldrefugium Hanitzhalde (Ökokonto)**

Den mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft wird zusätzlich zu den gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Pirmasens vollständig zugeordnet (siehe Planzeichnung):

Lage: Gemarkung Pirmasens, Flurstücke 1557/5, 1565/31, 1565/36, 1565/25, 1565/34, 1570/2, 1573/1

Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines altersstrukturierten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und ohne forstliche Nutzung auf einer Gesamtfläche von 31.449 m<sup>2</sup>.

### **1.2. Großheimer Talberg**

Den mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft wird zusätzlich zu den gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die folgende Maßnahme auf gemeindeeigenen Flächen vollständig zugeordnet (siehe Planzeichnung):

Lage: Gemarkung Pirmasens, Flurstücke 3613, 3625/1, 3626, 3624/1, 3612, 3616, 3617, 3624/34, 3614

Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines altersstrukturierten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und nachhaltiger forstlicher Nutzung auf einer Gesamtfläche von 31.449 m<sup>2</sup>.

Hinweis: Schutzbereich 110-kV-Hochspannungskabelleitung auf Flurstück 3612 (Nähere Ausführungen zu den zu beachtenden Vorgaben im Schutzstreifen finden sich in der Begründung mit Umweltbericht.)

## **V. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften**

### **Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 57-63 Abs. 2 LWG)**

Das in die öffentliche Kanalisation abzuleitenden Oberflächenwasser muss gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 der Kategorie I entsprechen. Oberflächenwasser, welche der Kategorie II und III einzuordnen sind, müssen vor dem Ableiten entsprechend aufbereitet werden.

## VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ 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 in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.06.2018 die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ 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 auf Grundlage des Vorentwurfs beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 öffentlich ausgelegen.

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 26.07.2018 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.08.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 12.12.2022 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 12.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ mit Begründung zugestimmt sowie 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 128 „An der L 600“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 öffentlich ausgelegen.

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 03.02.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 10.03.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2023 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 18.09.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ mit Begründung zugestimmt sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.10.2023 bis einschließlich 16.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 29.09.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 16.10.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.2023 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 den Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2023 unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## VII. ANLAGEN

### Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen

#### A. Baugrund und Bodenschutz

- a) Im Falle der unmittelbar an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Baugrundstücke bzw. der Gewerbegebietsteilfläche GEe 6 ist zu beachten: Bei Aufschüttungen oder Belastungen durch Bebauung etc. müssen die Abstände zum Becken so gewählt werden, dass die Standsicherheit der Böschungen gegeben ist. Zur Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung/Nutzung haben die Bauherren im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren jeweils die hierzu erforderlichen Nachweise zu erbringen. Die Anforderungen sind im Detail mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Pirmasens abzustimmen und festlegen.
- b) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist Kontakt mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich im Rahmen der Freiflächen-gestaltung zur Modellierung im Gebiet zu verwenden.
- c) 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. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.
- d) Im Plangebiet stehen laut geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz oberflächennah Sand-, Schluff- und Tonstein sowie Mergel mit Dolomitfolgen des Unteren Muschelkalks an. Die Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.

Daher wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- e) 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.
- f) 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.

- g) Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **B. Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial 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-Informationssstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Es wird gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen.

## **C. Vorhandensein von Kampfstoffen**

Die Stadt Pirmasens war im Zweiten Weltkrieg Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz weist ausdrücklich 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. Da aus diesem Grund überall im Stadtgebiet Kampfmittelverdacht besteht, empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, die Baugrundstücke vor einer Baumaßnahme von einer entsprechenden Fachfirma absuchen zu lassen. Aus Sicht des Plangebers können daher auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bombenblindgänger und andere Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Erhöhte Verdachtsmomente in Form registrierter Bombenabwurfgebiete bestehen im Geltungsbereich nicht.

Es wird generell im Rahmen von Baumaßnahmen und insbesondere bei Erdarbeiten empfohlen, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Bei Funden von Kampfmitteln ist der Bereich umgehend zu räumen, abzusichern und sofort die Ordnungsbehörde der Stadt Pirmasens sowie der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz.

## **D. Denkmalschutz**

### **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) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz 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.
- b) Absatz a) entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- c) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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 a)-c) sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 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.

### **Westwall und Luftverteidigungszone West**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bestandteile des Strecken- und Flächendenkmals „Westwall und Luftverteidigungszone West“. Das Flächendenkmal „Westwall“ genießt laut §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

### **E. Grundwasserschutz**

- a) Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender 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 wassergefährdenden 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.

## F. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser; Abwasserbeseitigung

- a) Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem zu entsorgen.
- b) 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.
- c) Unter Einbeziehen der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Problematik sollen vorrangig vor einer Ableitung Maßnahmen zur Rückhaltung und breitflächigen Versickerung zur Anwendung kommen. Als Beispiele seien hier die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie die Modellierung von Grünflächenmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser benannt.

## G. Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird insbesondere auf § 44 (1) BNatSchG verwiesen, wonach es verboten ist,

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

Dies hat zur Folge, dass bei allen Erschließungs- und Bauvorhaben, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind (u.a. auch bei Abbruch von baulichen Anlagen oder bei Eingriffen in vorhandene Grün-/Biotopstrukturen im Plangebiet).

Hierzu ist vom Bauherrn zunächst eine artenschutzrechtliche Einschätzung im Rahmen des jeweiligen Vorhabens einzuholen, ob und in welchem Umfang eine artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachten) für diesen Bereich zu erstellen ist. Eventuell erforderliche Untersuchungen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Gutachten sind der UNB mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig in die Planung von (Bau-)Vorhaben einzubinden.

Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Gemäß § 39 BNatSchG sind daher 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. Nach Möglichkeit sind Laubgehölze, insbesondere auch ältere Laubbäume, als Lebensstätte geschützter Arten zu erhalten.

Schutz vor Glasschlag: An neuen Gebäuden sind Glasarten mit rauer Oberfläche (Außenseite) zu verwenden, welche Fledermäuse und Vögel die Scheiben als Hindernisse erkennen lassen. Insbesondere größere Glasflächen müssen mit einer sichtbaren Streifenmarkierung (3 cm breite, horizontale oder vertikale orangefarbige Streifen im Abstand von maximal 10 cm) versehen werden.

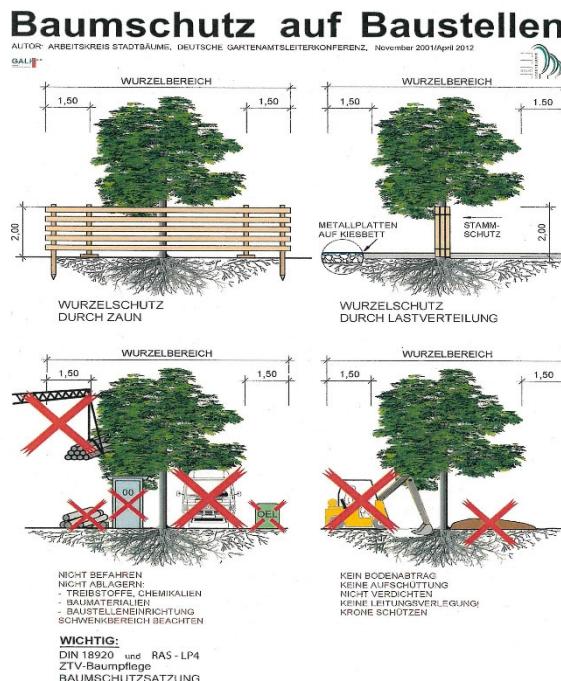
## H. Insektschutz

Hinsichtlich Insektschutz wird auf § 41 a BNatSchG („Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“) und die dort enthaltenen Regelungen verwiesen.

Folgende artenschutzfachlichen Kriterien sind für eine insektenneutrale Beleuchtung bzw. bei der Installation und Nutzung einer Außenbeleuchtung von Bedeutung:

- Vermeidung von großflächiger, bis in die sommerlichen Nachtstunden anhaltender Beleuchtung von Fassaden
- Beleuchtung nur in Bedarfszeiten
- Verwendung von insektenneutralen, vorzugsweise warm-weißen LED-Leuchtmitteln
- Lampen mit geringem UV-Anteil im Spektrum
- Reduktion der Lichtpunktthöhe (z.B. Parkplatz-, Fahrspurbeleuchtung) auf das absolut notwendige Maß
- keine Abstrahlung über die Horizontale
- keine Beleuchtung, deren Lichtkegel in den Außenbereich strahlt
- Verwendung von völlig geschlossene Lampenkörpern

## I. Anpflanzungen, Pflegemaßnahmen und Baumschutz an Baustellen



- a) Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei allen Baumaßnahmen, einschl. der Aufgrabungen von Leitungstrassen, die Vorschriften zu beachten:
- DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
  - RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

1. Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z. b. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung den Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume durch einen mindestens 2,00 m hohen ortsfesten Zaun, der vor Beginn der Bautätigkeit zu errichtet ist, zu schützen. Der Zaun soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Ist die Anbringung eines Zauns nicht möglich, (muss der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Schutzvorrichtung, bestehend aus einer mindestens 2,00 m hohen Bohlennummantelung, versehen werden. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigungen der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf den Wurzelanläufen aufgesetzt werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Schutz baumschonend und rückstandslos zu entfernen.) muss der Stamm durch einen Stammschutz und die Wurzeln durch eine Lastverteilung geschützt werden.
2. Schachtungen und Erdarbeiten, auch Bodenauftrag, dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, dürfen sie nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom Stammfuß muss das Vierfache des Stammumfanges betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Dabei ist darauf zu achten, dass Wurzeln mit einem Durchmesser > 2 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind gegebenenfalls fachmännisch zu behandeln: Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten.

Offen gelegte Wurzeln sind schnellst möglich wieder zu verfüllen. Bei längerer Freilegung (ab 2 Tagen) sind die Wurzeln feucht zu halten und mit einer UV-undurchlässigen Folie abzudecken.

3. Wärmequellen dürfen in der Nähe von Baumkronen und Sträuchern nur ein einem Mindestabstand von 3 m Entfernung unterhalten werden, da wegen der Hitzeentwicklung Schäden an Blättern, Rinde und Knospen der Zweige entstehen können.
  4. Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen grundsätzlich nicht als Lagerfläche oder Abstellfläche genutzt werden.
  5. Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel, verunreinigt werden. Das Lagern von Treibstoff- und Ölkanister, Zement oder Beton in Nähe von Baumscheiben und sonstigen Vegetationsflächen ist zu unterlassen.
  6. Grundsätzlich sind alle Arbeiten im Bereich von Grünflächen rechtzeitig vor Arbeitsbeginn dem Garten- und Friedhofsamt durch den Auftraggeber zu melden. Können die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist eine Alternative im Vorfeld mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. Bei entstandenen Schäden oder Problemen sind die unten genannten Mitarbeiter zu informieren um entsprechende Maßnahmen einzuleiten.
- b) Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Begrünungsplan 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.
- c) 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 Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäumen sowie den Schutz von Stämmen und Wurzelbereichen.
- d) 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 verpfanzungswürdigen 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.
- e) 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.
- f) Grundsätzlich sollten die Pflanzungen nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in

gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

- g) 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.

## J. Ver- und Entsorgungsleitungen

- a) 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, den Stadtwerken Pirmasens und der Pfalzwerke Netz AG informieren.

- b) **20-kV-Freileitung und 20-kV-Kabelleitung der Pfalzwerke**

### 20-kV-Freileitung

Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.2. Nr. 5 der Textfestsetzungen). Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ist daher, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände und Sicherheitsvorgaben, mit der Pfalzwerke Netz AG abzuklären und bedarf deren Zustimmung.

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 20-kV-Freileitung (siehe Planzeichnung) sind entsprechend alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem abzustimmen. Die Abstimmung sollte bereits im Stadium der Vorplanung erfolgen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in den Freihaltebereichen der Masten alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig sind. Als leitungsgefährdet gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

### 20-kV-Kabelleitung

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anpflanzungen tiefwurzelnder Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Kabelleitung ist nicht gestattet und alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

### Allgemeines

Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)).

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

c) **20-kV-Erdkabel der juwi**

Es gelten die Vorgaben der Schutzanweisung Netzinfrastruktur der juwi-Gruppe. Die Schutzanweisung steht unter [www.juwi.de/kontakt/fremdleitungsanfrage/](http://www.juwi.de/kontakt/fremdleitungsanfrage/) online zur Verfügung. Über den Link können auch aktuelle Planauskünfte eingeholt werden.

- d) Im Plangebiet wird gemäß des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden benötigt. Nach Vorprüfung und Abstimmung mit dem feuerwehrtechnischen Bediensteten der Stadt Pirmasens ist die vor Ort vorhandene Löschwassermenge ausreichend.

## K. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet können Richtfunkstrecken verlaufen. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird, ohne genaue Prüfung, durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen), gewährleistet. Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich.

Bei konkreten Planungen neuer Bauwerke mit einer Höhe über 20 m wird empfohlen, diese mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke oder der Bundnetzagentur abzuklären.

## L. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstraße  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## M. 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.

## N. Landesstraße (L 600)

- a. 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.

- b. Zur L 600 werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine direkten Zufahrten zugelassen. Die Verkehrssicherheit darf auch in sonstiger Weise (z.B. Ablenkung oder Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Gewerbe, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung) nicht gefährdet werden.
- c. Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der L 600 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- d. 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.
- e. Bei Neuanpflanzungen 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.
- f. Bei dem geplanten Rückhaltebecken im Bereich der L 600 ist sicherzustellen, dass es zu keiner Beschädigung der Straße kommt.

## O. Abfallentsorgung

Für die erforderlichen Abfallentsorgungseinrichtungen sind geeignete Standplätze vorzuhalten. Behälter müssen an der nächsten, mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahrbaren Straße zur Entleerung bereitgestellt werden. Dies sollte bei der baulichen Gestaltung berücksichtigt werden.

Bezüglich der Ausgestaltung von Fahrbahnen und Wendemöglichkeiten wird auf die „sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ verwiesen (DGUV Information 214-033).

## P. DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Pirmasens bereitgehalten.

## Q. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

- 1. Auf eine rechtzeitige Unterrichtung der an der Erschließung beteiligten Versorgungsträger und Träger öffentlicher Belange vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zu achten.
- 2. Auf die Beachtung der ‚Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr‘ wird hingewiesen.
- 3. Auf die ingenieurtechnischen Planungen für den Ausbau der Planstraße im Bebauungsplan wird hingewiesen.

## Anlage 2 – „Pirmasenser Liste“

### Pirmasenser Liste

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

\* Sortimentsgruppe ist nahversorgungsrelevant. Sie ist Teil des innenstadtrelevanten Sortiments und hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung und damit für die ZVBs Kirchberg, Ruhbank und Winzeln. Die übrigen Sortimentsgruppen haben besondere Bedeutung für die (überörtliche) Zentralität der Innenstadt (Entsprechend der Aufgabeteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen wird hier bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch noch hinsichtlich der Nahversorgungsrelevanz unterschieden).

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

Quelle: Markt und Standort, Erlangen (Auszug Einzelhandelskonzept 2017)

## Anlage 3 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellen

Sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in der Stadt Pirmasens oder im Einzugs- und Marktgebiet

Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Nahrungs- und Ge-nussmittel	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Besondere Rücksichtnahme auf die bestehenden Nahversorgungszentren erforderlich.	Hohe Bindungsquote des städtischen Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Steigerung im Bereich qualitative Entwicklung bevorzugt.	ab großflächiger Ansiedlung ( <b>VKF &gt;800qm</b> ) oder Erweiterungsabsichten deren Gesamtverkaufsfläche den Schwellenwert überschreitet
Drogeriewaren	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Rücksichtnahme auf den bestehenden Magnetbetrieb Müller im ZVB Innenstadt notwendig.	Mäßige Bindungsquote mit guten Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Bekleidung	Erhebliche Vorschädigung vor allem durch externe Einflüsse wie das DOZ oder den Onlinehandel. Besondere Rücksichtnahme auf die Magnetbetriebe der Innenstadt (H&M, Adler, C&A, etc.) ist unabdingbar.	Sehr gute Bindungsquote und sehr hoher Beitrag der Innenstadt (ZVB) zur gesamtstädtischen Zentralität bei mäßigen Potenzialen im Einzugsbereich.	ab 280qm VKF
Schuhe	Vorschädigung durch interne (Fabrikverkäufe der heimischen Schuhindustrie) sowie externe Einflüsse (DOZ und FOC Hauenstein, Onlinehandel).	Gute Bindungsquoten und geringe Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Uhren, Schmuck, Optik	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ).	Hohe Bindungsquote des städt. Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Wenig Entwicklungspotenzial vorhanden.	ab 50qm VKF
Hausrat, GPK	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ, Randsortimente in Möbelhäusern sowie Onlinehandel). Rücksichtnahme auf Magnetbetriebe im ZVB Innenstadt (z.B. Wölfiging).	Sehr gute Bindungsquoten durch Randsortimente in Lebensmittelmarkten, Bau-märkten und Möbelmärkten. Gleichzeitig dadurch hohe Wettbewerbsquote mit den innerstädtischen Anbietern bei fast vollständiger Potenzialausschöpfung.	ab 150qm VKF
Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Elektrowaren	Keine maßgebliche Vorschädigung, aber erste Einflüsse durch Onlinehandel. Rücksichtnahme auf den innerstädtischen Magnetbetrieb (Elektro Bruckner)	Relativ gute Bindungsquoten. Potenzial im Einzugsbereich der Stadt vorhanden.	ab 400qm VKF

## Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“

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

Quelle: eigene Bewertung

**Auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, innerhalb derer die einzelnen Sortimente für sich genommen unter einem spezifischen Auslöseschwellenwerte liegen, können in der Summe durchaus negative städtebauliche Auswirkungen haben und sind daher ggfs. detailliert zu betrachten.**

Quelle: Markt und Standort, Erlangen (Auszug Einzelhandelskonzept 2017)

## Anlage 4 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Pflanzen wird beispielhaft für Pflanzungen empfohlen:

### **Bäume erster Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### **Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### **Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten!)**

Apfelsorten: Boskoop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

weitere: Pflaume, Mirabelle, Walnuss

### **Bäume, die sich besonders an Verkehrsstraßen eignen**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bestimmte Sorten geeignet)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Acer campestre	Feldahorn

<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Ulmus hollandica 'Lobel'</i>	Schmalkronige Stadtulme

### **Sträucher**

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (4-7 m)
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel (4-6 m)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (4 m)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn (2-6 m)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (2-5 m)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche (2-3 m)
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel (3-5 m)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (1-3 m)
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum (2-4 m)
<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)

### **Saatgutmischungen**

**Heimische, regionale Saatgutmischung für Wildblumen**

### **Pflanzen für Fassadenbegrünung**

#### **- Rankgehölze, Kletterpflanzen:**

<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>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

### **Pflanzen für Dachbegrünung**

<i>Sedum album</i>	Weiße Fetthenne
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer

Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser u. Kräuter