

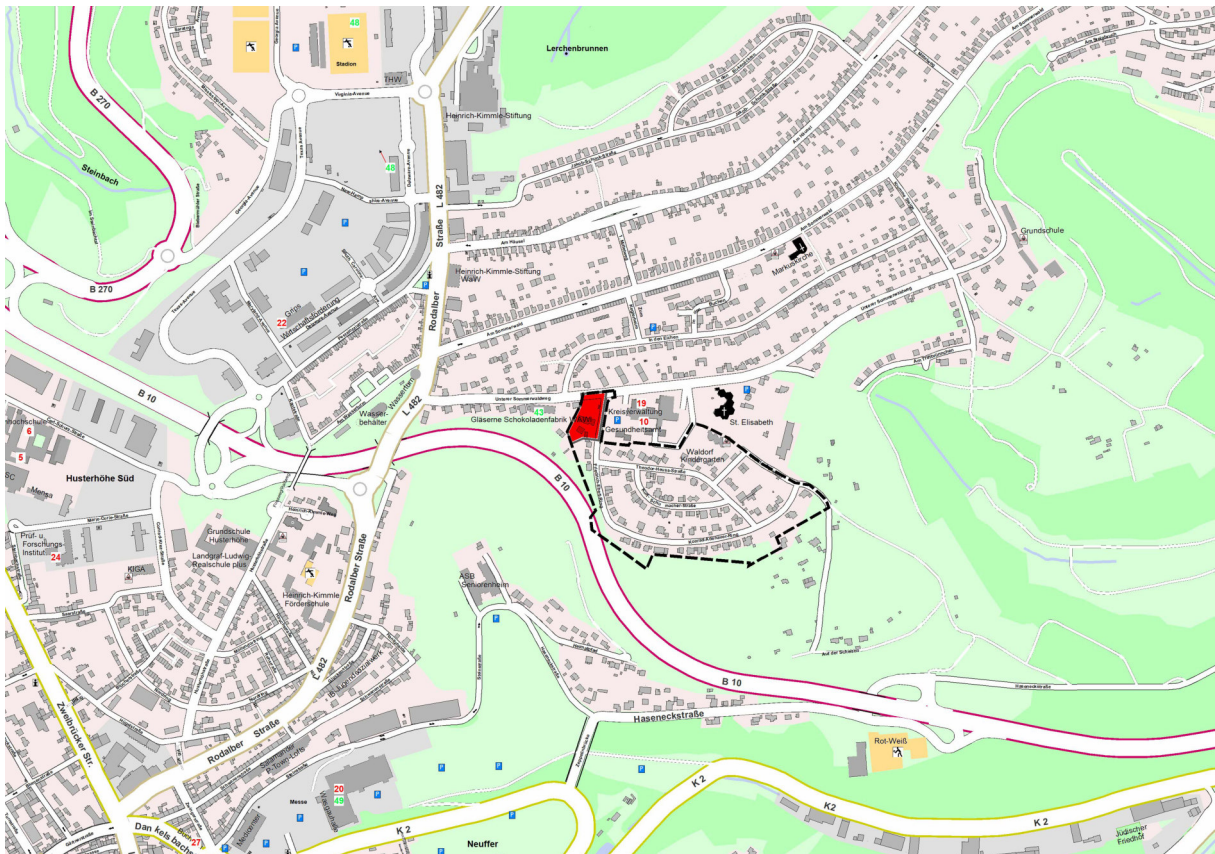


Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 209

„Wohnanlage Sommerwald“

(Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“)



Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss

nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 07.03.2025

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom den vorliegenden Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“), 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 wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:
Pirmasens, den

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Inkrafttreten

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

Pirmasens, den

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen	4
II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	6
III. Textliche Festsetzungen	6
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	6
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	6
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO).....	7
4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	7
5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
6 Anlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)	7
7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25 b BauGB).....	7
7.1 Grüngestaltung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen.....	8
7.2 Dach- und Fassadenbegrünung sowie Anlagen für Solarenergie	8
IV. Verfahrensvermerke	9
V. Anlagen	10

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

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

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr.88) geändert worden ist.

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), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

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

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

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

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).

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 02. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 299)

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 Nr. 26/1998 S. 503) geändert am 01. Juni 2017 (BA nz 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.

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).

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich des P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

III. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Baugebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen.

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen.

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

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern über NN festgesetzt, wobei die Höhe von baulichen Anlagen bis maximal 12,5 m, bezogen auf das ursprüngliche Geländeniveau, zulässig ist. Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen ohne technische Aufbauten. Untergeordnete technische Anlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge sowie technische Dachaufbauten wie Antennen und Schornsteine dürfen die Höhe der festgesetzten Oberkante auf bis zu 10 % der Dachfläche der baulichen Anlage um maximal 2 m überschreiten.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Baugrundstücksfläche maßgebend.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (2) Stellplätze zur Barrierefreiheit sowie für Fahrzeuge des Krankentransports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (3) Ladestationen für E-Mobilität in Verbindung mit der Hauptnutzung sind zulässig.

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

- (1) Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

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

- (1) Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen.
- (3) Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25 b BauGB)

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtlichen genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

7.1 Grüngestaltung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen

- (1) Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 2) empfohlen.
- (2) Als Mindestbegrünung sind je angefangene 200 m² versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) anzupflanzen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.
- (3) Kies- oder Schotterflächen sind als mineralischer Mulch (Schicht aus Kiesen oder Naturschotter in verschiedenen Kornstärken) zulässig, wenn diese zu mindestens 75 % bepflanzt sind. Auch bei Abdeckungen aus organischen Materialien sind mindestens 75% der Fläche zu bepflanzen.
- (4) Oberirdische Stellplatzanlagen sind zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene sechs Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum II. 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.
- (5) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Ausfallende Pflanzen sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht entfernt werden.
- (6) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Begrünungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

7.2 Dach- und Fassadenbegrünung sowie Anlagen für Solarenergie

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 20 m² 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) Flächen, die nicht begrünt werden können (Belichtungsflächen, Dachein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) dürfen nicht mehr als 30% der Dachfläche betragen.
- (3) Falls schwerwiegenden Gründe (z.B. Brandschutz, statische Gründe) einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen standortheimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 2) wird empfohlen.
- (4) Fenster-, tor- und türlose Fassadenabschnitte im rückwärtigen Bereich sind ab einer Länge von 4,00 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen. Je nach Art sind ggf. zusätzliche Rankhilfen /Ranksysteme zu verwenden. Je 1,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- (5) An Fassaden mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann ausnahmsweise auf Begrünung verzichtet werden.
- (6) Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

IV. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 08.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) im Zeitraum vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Naturschutzverbände wurden über die Planung per Mail am 07.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.07.2024 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 06.12.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 17.01.2025 aufgefordert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“), bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V. Anlagen

Anlage 1 – Hinweise und Empfehlungen

A. Bodenschutz

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. Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung im Gebiet zu verwenden. 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 Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. 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.

B. 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.

C. Kampfmittel

Im gesamten Stadtgebiet Pirmasens und im Umland wurden während des zweiten Weltkriegs Bomben aller Kaliber abgeworfen. Zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert. Da aus diesem Grund überall im Stadtgebiet Kampfmittelverdacht besteht, können aus Sicht des Plangebers auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bombenblindgänger und andere Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher 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. 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 §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 543) 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 1 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 die Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- d) Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

Die Absätze a) bis d) sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

E. Kulturdenkmäler und Westwallanlagen

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler entsprechend der nachrichtlichen Liste der Kulturdenkmäler bekannt. Ebenso sind keine laufenden Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet. Des Weiteren sind im Bereich des Bebauungsplans keine archäologischen Fundstellen/Denkmäler oder obertägige Westwallanlagen bekannt. Da nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals Westwallanlage vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffen daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Funden die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. 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.

F. Grundwasserschutz und Versickerung von Niederschlagswasser

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 „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Auf die notwendigen Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Aufgrund der Vornutzung der Flächen im Plangebiet als Gärtnerei ist gemäß der Oberen Bodenschutzbehörde eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig (Altstandort).

G. Starkregenkonzept und Starkregenvorsorge

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Extremereignisse stellen eine Herausforderung dar. Ziel der Starkregenvorsorge ist es, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und den Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Für die Stadt Pirmasens liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor. Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese alten Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächenabfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und –dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI, 4 Std.) online zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.

Im unbebauten Zustand ist bei einem außergewöhnlichen Starkregen lediglich im südlichen Bereich des betrachteten Gebiets um die beiden Bestandsgebäude mit einer Wassertiefe von 5 bis < 30 cm zu rechnen. Dabei ist eine Fließgeschwindigkeit von bis zu 0,5 bis < 1 m/s an dem westlichen Gebäude sowie von 0,2 bis < 0,5 m/s an dem Östlichen zu erwarten. Auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Straße sind laut Sturzflutgefahrenkarte hauptsächlich Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1 m/s, partiell 1 bis < 2 m/s zu erwarten. Es wird empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und eine potentielle Gefährdung bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

H. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Bauherrschaft ist zur Prüfung verpflichtet, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der 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 Bohlenummantelung, 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. 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 Stammdurchmessers 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. Wärmequellen dürfen in der Nähe von Baumkronen und Sträuchern nur in einem Mindestabstand von 3 m Entfernung unterhalten werden, da wegen der Hitzeentwicklung Schäden an Blättern, Rinde und Knospen der Zweige entstehen können.

Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen grundsätzlich nicht als Lagerfläche oder Abstellfläche genutzt werden. 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 Ölkästen, Zement oder Beton in Nähe von Baumscheiben und sonstigen Vegetationsflächen ist zu unterlassen. 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. 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. 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.

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 pflanzungswürdigen 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 m² zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch durchzuführen. 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. 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.

J. 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 oder anderer Betreiber ist zu beachten. Die Bauausführenden können sich vor Baubeginn über die vorhandenen Leitungsnetze bei der Stadtverwaltung Pirmasens und den Stadtwerken Pirmasens informieren. Im Plangebiet befinden sich unter Umständen unterirdische Stromversorgungseinrichtungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Deren Schutzbereiche müssen von jeglicher Bebauung, von sonstigen baulichen Maßnahmen, von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelndem Bewuchs entsprechen den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären. Für das anfallende Schmutzwasser muss im Einzelfall im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Für alle Vorhaben ist vor Baubeginn eine entsprechende Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung, erforderlich. Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus dem technischen Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

K. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Telekom und Vodafone. 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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

L. Abfallentsorgung

Für die erforderlichen Abfallentsorgungseinrichtungen sind geeignete Standplätze vorzuhalten. Bei der baulichen Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren dürfen und die Vorgaben der berufsgenossenschaftlichen Regeln (Befestigung, Breite, Wendemöglichkeiten) einzuhalten sind. Da die Verkehrsflächen innerhalb der Wohnanlage so ausgestaltet werden sollen, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, müssen die Abfallbehälter am Leerungstag aus der Wohnanlage heraus an der nächsten öffentlichen Straße (Friedrich-Ebert-Ring/Unterer Sommerwaldweg) zur Leerung bereitgestellt werden.

Anlage 2 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen. Die Baumarten erster Ordnung sind insbesondere für den öffentlichen Raum, die Baumarten zweiter Ordnung sowie Obstbäume und Sträucher sind sowohl für öffentliche wie auch private Flächen geeignet.

Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung (Hochstamm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume (hochstämmige regionale Sorten):

Apfel	Boskop
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Winterrambour
Birne	Gellerts Butterbirne
	Pastorenbirne
Kirsche	Hedelfinger Riesen
	Schattenmorelle
	Schneiders Späte Knorpel
Zwetschge	Bühler Frühzwetschge
	Hauszwetschge

Hitzeresistente Sorten:

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche (4-7 m)
Cornus sanguinea	Hartriegel (4-6 m)
Corylus avellana	Hasel (4 m)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (2-6 m)
Ligustrum vulgare	Liguster (2-5 m)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (2-3 m)
Mespilus germanica	Mispel (3-5 m)
Prunus spinosa	Schlehe (1-3 m)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5-2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 3 m)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (3-7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)

Pflanzen für Dachbegrünung:

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

Pflanzen für Fassadenbegrünung (Rankgehölze, Kletterpflanzen):

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie