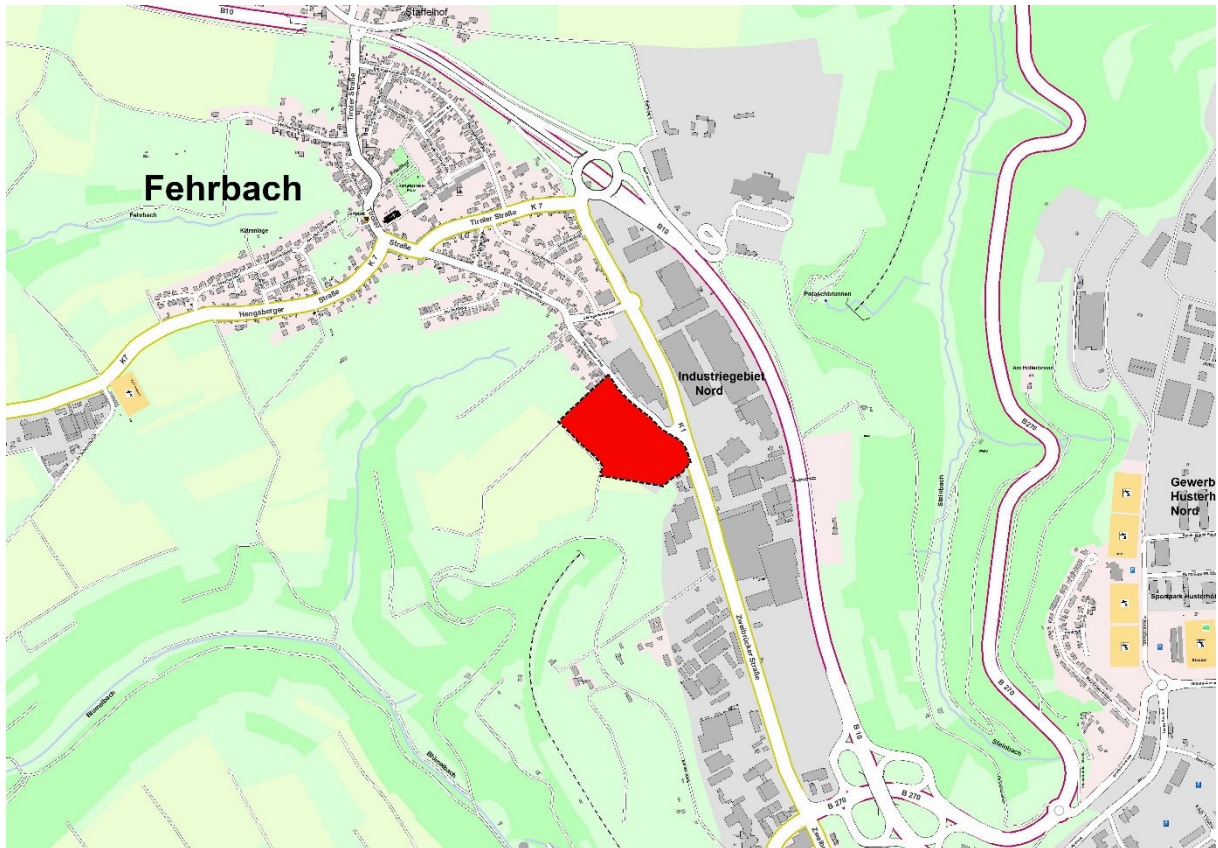




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan F 109

### „Auf der Brach“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

STAND: 01.02.2024

## Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.04.24 den vorliegenden Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ 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.

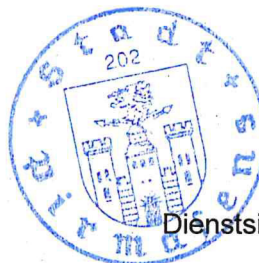
Ausgefertigt:

Pirmasens, den 4.6.24



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

<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>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)</b>	<b>7</b>
1.1.	Eingeschränktes Gewerbegebiet G <sub>Ee</sub> (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5,6 und 9 BauNVO)	7
1.2.	Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)	8
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)</b>	<b>9</b>
2.1.	Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl	9
2.2.	Höhe der baulichen Anlagen	9
<b>3.</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</b>	<b>10</b>
3.1.	Bauweise	10
3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
<b>4.</b>	<b>Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>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)</b>	<b>11</b>
8.1.	Erhalt der gereiften Gehölz-/Baumbestände (M 1/ V)	11
8.3.	Dachbegrünung (M 13)	12
8.4.	Fassadenbegrünung (M 14)	12
8.5.	Gebietsrandbegrünung (M 15)	13
8.6.	Bepflanzung im Bereich der 110-kV-Freileitung sowie der 110-kV-Kabelleitung	13
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	<b>13</b>
9.1.	Sicherung und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M 3/ CEF)	13
9.2.	Umsiedelung von Eidechsen (M 4/ CEF)	13
9.3.	Ökologische Baubegleitung als übergeordnete Maßnahme (M 6)	14
9.4.	Anlage von Stellplätzen (M 12)	14
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz</b>	<b>14</b>

10.1. Sachlicher Geltungsbereich	14
<b>IV. Zuordnung einer externen Kompensationsfläche - Fumbach (§ 9 Abs. 1 a BauGB)</b>	<b>14</b>
<b>V. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
<b>V. ANLAGEN</b>	<b>17</b>
Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen	17
Anlage 2 – „Pirmasenser Liste“	27
Anlage 3 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellen	28
Anlage 4 – Pflanzliste	30

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.

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

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**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), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

**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), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) 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.

**Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)** vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) 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 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) 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 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 13 vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091)

**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 (BAAnz 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)

## II. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ 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 G<sub>Ee</sub> (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden eingeschränkte Gewerbegebiete (G<sub>Ee</sub>1a bis G<sub>Ee</sub>3b) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

##### (1) Allgemein zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe)
- b. Lagerhäuser und Lagerplätze,
- c. öffentliche Betriebe,
- d. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
soweit sie den Anforderungen der Textfestsetzung 1.2 (Geräuschkontingentierung) entsprechen.

##### (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 sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte (Anlage 3) nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und die Verkaufsfläche maximal 10% der eigenen Betriebsfläche einnimmt,
- c. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
- d. Vergnügungsstätten  
Soweit sie den Anforderungen der Textfestsetzung 1.2 (Geräuschkontingentierung) entsprechen.

##### (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. 2 der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung),

- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- c. sportliche Zwecke
- d. Tankstellen
- e. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sowie eigenständige Anlagen der Fremdwerbung

(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) Innerhalb des Plangebietes werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In den GEE1a bis GEE3b sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.<sup>1</sup>

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

Gebiet	$L_{EK, Tag}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, Nacht}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GEE1a und GEE1b	59	44
GEE2	60	45
GEE3a und GEE3b	60	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  am Tag und in der Nacht um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB(A)
A	20
B	3
C	13
D	20
E	0
F	6

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



Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert (siehe auch Planzeichnung):

Bezugspunkt X = 397352/ 5453284 (Koordinatensystem ETRS89 UTM 32)

Richtungssektor A (357°/146°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor B (146°/151°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor C (151°/192°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (192°/282°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor E (282°/324°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor F (324°/357°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

- (2) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

## **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 Nutzungsschablone (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 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen NN-Höhe (OK in m ü. NN) für deren Oberkante (OK).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Die Gebäudeoberkante wird durch den Abschluss einer Außenwand oder dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder dem Schnittpunkt zweier geneigter Flächen (Firsthöhe) definiert.

- (2) Untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Aufzüge sowie technische Dachaufbauten wie Antennen und Schornsteine dürfen die Höhe der festgesetzten Oberkante (OK) auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlage um maximal 2 m überschreiten. Überschreitungen dieses Grundflächenanteils durch Photovoltaik-/Solarmodule und der zu ihrem Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind unbeschränkt zulässig.
- (3) In der Planzeichnung sind Referenzpunkte eingetragen die als Basis zur Ermittlung der NN-Höhe dienen. Für die Ermittlung der NN-Höhen können auch andere in der Nähe vorhandene und eingemessene Bezugspunkte herangezogen werden.

- (4) Die Einhaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage im Gelände ist im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Dazu sind das ursprüngliche bzw. vorhandene Gelände, das geplante Gelände sowie Bezugspunkte an der geplanten baulichen Anlage in m ü. NN darzustellen.
- (5) Eine Überschreitung der OK durch Dachaufbauten für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- (6) Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der 110-KV-Hochspannungsfreileitung (siehe Planzeichnung):

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung (siehe Planzeichnung) gelten die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausschließlich einschränkend folgendes:

Die Gebäudehöhe einschließlich der technischen Aufbauten darf die Höhe von 412,72 m ü. NHN (Bezugshöhe ist 402,72 m ü. NHN) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung durch technische Aufbauten bedarf dies der Prüfung und Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

Die zulässigen Bauhöhen ergeben sich in Abhängigkeit vom Geländeniveau. Ausnahmen können, soweit sie den sonstigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechend und die Zustimmung des Leitungsträgers vorliegt, zugelassen werden.

*Hinweis: Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände und Sicherheitsvorgaben, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen sowie genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.*

### **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. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauNVO bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden soweit die Einsehbarkeit von und auf öffentliche Flächen, insbesondere auf Straßenverkehrsflächen, nicht behindert wird.

### **4. Stellplätzen 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.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ist Teil des Wegenetzes für den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Verkehr.

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

Der 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.

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

In der Planzeichnung ist neben einem Verkehrsgrün auch private Grünflächen festgesetzt. Ihre Zweckbestimmung ergibt sich aus den sie überlagernden grünordnerischen Maßnahmen- und Erhaltungsfestsetzungen.

## **8. 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)**

### **8.1. Erhalt der gereiften Gehölz-/Baumbestände (M 1/ V)**

Die strukturreicheren Gehölz-/Baumbestände in der mit M 1 (V) gekennzeichneten Fläche sind als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel zu erhalten.

### **8.2. Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (M 9)**

- (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 Einsaat 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 bevorzugt 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 ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 m 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 Grünordnungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

### **8.3. Dachbegrünung (M 13)**

- (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) Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden. 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 begrünbaren Bereichen (Belichtungsflächen, Dachein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) nicht mehr als 30% der 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.

### **8.4. Fassadenbegrünung (M 14)**

- (1) Fenster-, tor- und türlose Fassadenabschnitte sind ab einer Länge von 8 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Pflanzliste) 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.

## **8.5. Gebietsrandbegrünung (M 15)**

Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze ist eine 10 m breite, dichte Baum-Strauchhecke gemäß Plandarstellung anzulegen.

## **8.6. Bepflanzung im Bereich der 110-kV-Freileitung sowie der 110-kV-Kabelleitung**

### 110-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. Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

Die Zugänglichkeit zum Maststandort Nr. 2596 muss jederzeit gewährleistet sein.

### 110-kV-Kabelleitung

Die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig. Flachwurzelnde Sträucher sowie Gehölze sind zulässig. Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Schutzzone erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände (Tiefwurzelnde Pflanzen) mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

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

### **9.1. Sicherung und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M 3/ CEF)**

- (1) Innerhalb der als M3 (CEF) markierten Fläche ist der Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen zu erhalten und zu entwickeln.
- (2) Die vorhandenen Sukzessions- und Gehölzflächen sind hierbei in ihrem Zustand zu erhalten. Im Zuge der Baufeldvorbereitungen dürfen keine Übererdung oder Verfüllung der Böschungsflächen erfolgen.
- (3) Die Flächen sind nach Abschluss der Errichtung und Inbetriebnahme des 110-kV-Mastes der Pfalzwerke vor Befahren zu sichern. Der Zugang der Pfalzwerke zur Unterhaltung der Anlagen und Leitung ist schonend zulässig. Die erforderlichen Arbeiten zur Leitungsfreihaltung sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (4) Zur Gewährleistung der Biotopfunktion sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung (vgl. M 6) mindestens ein Jahr vor Beginn der Erdbewegungen/Baumaßnahmen entsprechende Habitatrequisiten (entsprechend den Ausführungen des Umweltberichts zu M3) zu ergänzen.

### **9.2. Umsiedelung von Eidechsen (M 4/ CEF)**

- (1) Das Abfangen der Mauer- und Zauneidechsen ist, in Abhängigkeit vom Fangerfolg, von März bis September durchzuführen. Hierfür muss der Ersatzlebensraum (vgl. M 3/ CEF) bereitstehen.

- (2) Das Abfangen ist von der Obere Naturschutzbehörde zu genehmigen und durch Fachpersonal durchzuführen. Ebenso ist mit dieser der Zeitpunkt zum Fangende festzulegen.

### **9.3. Ökologische Baubegleitung als übergeordnete Maßnahme (M 6)**

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.

Schwerpunkte der ökologischen Baubegleitung sind unter anderem

- Frühzeitige Beteiligung der Vorhabenplanung zum Erkennen und Vermeiden von Verbotsstatbeständen
- die Berücksichtigung des Artenschutzes insbesondere auch in der Bauvorbereitung u.a. durch zeitlich abgestimmte Durchführung von Fällungs-, Rodungs- und Baufeldvorbereitungs- sowie Baumaßnahmen (M 1, M 2/ V, M 3), der Abzäunung der Bauflächen während und nach der Bauphase (M 5) sowie Abfangen von Tieren aus dem Eingriffsbereich (M 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.

### **9.4. Anlage von Stellplätzen (M 12)**

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zu-/Abfahrten sind – soweit wasserwirtschaftliche Belange / andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) auszuführen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

## **10. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

### **10.1. Sachlicher Geltungsbereich**

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

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

## **IV. Zuordnung einer externen Kompensationsfläche - Fumbach (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

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 6407, 6408, 6409, 6410 und 6411.

Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines standortangepassten gehölzartenreichen Waldbiotops aus heimischen Laubgehölzen mit deutlichem Totholzanteil und nachhaltiger forstliche Nutzung auf einer Fläche von 21.729 m<sup>2</sup>.

## V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ 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 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 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 17.05.2021 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 18.06.2021 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2023 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ mit Begründung 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 F 109 „Auf der Brach“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 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 13.10.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.11.2023 aufgefordert.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



## V. ANLAGEN

### Anlage 1 - Hinweise und Empfehlungen

#### A. Baugrund und Bodenschutz

- a) 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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- b) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu wird auf die Vorschriften zu Bodenabtrag und Bodenlagerung der DIN 18915 sowie der DIN 18917 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.
- c) Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch Boden, Grundwasser und Pflanzen schädigende Stoffe (z.B. Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während der Betriebs- und Ruhezeiten.
- d) Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
- e) 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.
- f) 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. 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.

## **C. 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 auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz (insbesondere §§ 17 und 18) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie 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 archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. 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**

Im Planbereich befinden sich keine bekannten Objekte des Flächendenkmals „Westwall“ aber die zu betrachtende Fläche liegt im unmittelbaren Umfeld einer Westwallanlage. Bei Bodeneingriffe ist daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, sind die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen.

Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

#### **D. Grundwasserschutz**

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

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser soll nicht unkontrolliert über die Böschungfläche ablaufen.

#### **F. 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 Unteren Naturschutzbehörde (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.

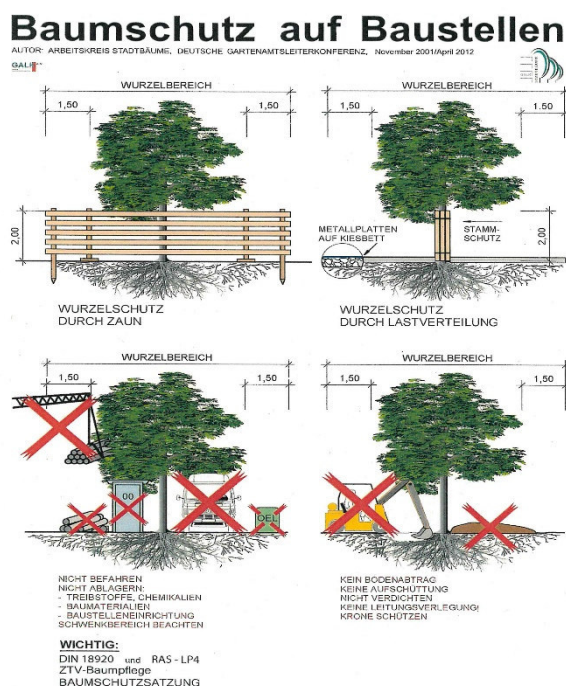
Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Gemäß **§ 39 BNatSchG** sind daher im Sinne des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen die Rodung und starke Rückschnitte von 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 Gesundheitspflege von Bäumen. Nach Möglichkeit sind Laubgehölze, insbesondere auch ältere Laubbäume, als Lebensstätte geschützter Arten zu erhalten.

Bauzeitenregelung: Die Bauzeitenregelung (M 2/ V), bezogen auf die Baufeldvorbereitung (Oberbodenabtrag und Rodung) ist nur in der Zeit vom Oktober bis Februar gemäß den Fristen des § 39 BNatSchG zulässig. Ausnahmen gelten in Abschnitten mit überwinterten Reptilien. Hier ist die Rodung ohne Wurzelstöcke auf den Beginn der Aktivitätsperiode und vor der Eiablage begrenzt (März bis Ende April).

Verzicht auf große Glasflächen oder Applikation abweisende Muster: An Betriebsgebäuden, Bürohäusern und Ausstellungspavillons/Showrooms sind verglaste Fronten weitestgehend zu beschränken. Zusammenhängende Glasflächen größer 6 m<sup>2</sup> sind mit „vogelfreundlichen“ Mustern zu versehen, welche Vögel die Scheiben als Hindernisse erkennen lassen. Entscheidend ist, dass die Musterelemente etwa 10 cm Abstand haben. Hinweise und Anregungen bieten z.B. die Broschüren des BUND.

Umsiedlung hügelbauender Ameisenvölker: Die hügelbauenden Ameisenvölker zählen zurzeit nicht zu den Fokusartengruppen des Fachbeitrags Artenschutz. Aufgrund ihres besonderen Schutzstatus und ihrer hohen Bedeutung im Naturhaushalt ist im Vorfeld der Baufeld-Vorbereitung ihre Präsenz noch einmal zu verifizieren (vgl. M 6) und ggf. eine Umsiedlung durch Fachkräfte der Arbeitsgemeinschaft Ameisenschutz Rheinland-Pfalz durchzuführen.

## G. 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 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.) 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 Stammumfangs 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 Ölkästen, 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 Grünordnungsplan 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, um auch aus Sicht des Artenschutzes die Einhaltung der erforderlichen Schutzbedarfe und Maßnahmen beurteilen zu können.
- 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 verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind Beschädigungen sowie das Austrocknen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden in der Regel während der Vegetationsruhe gepflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter dem Gefrierpunkt zu vermeiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerkes), an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch durchzuführen.
- 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.

## H. 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, der Pfalzkom und der Pfalzwerke Netz AG informieren.

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. Des Weiteren können bei Arbeiten in der Nähe bestimmter Trassen Suchschlitze erforderlich werden.

- b) **110-kV-Freileitung und 110-kV-Kabelleitung der Pfalzwerke**

### 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.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Hierunter fällt auch die Pfalzkom, die sich als Tochtergesellschaft unter Umständen Trassen mit der Pfalzwerke Netz AG teilt.

### 110-kV-Freileitung

Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.2 (6) der Textfestsetzungen). Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ist daher, in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände und Sicherheitsvorgaben, mit der Pfalzwerke Netz AG abzuklären und bedarf deren Zustimmung.

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-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 leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Nebenanla-

gen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

#### 110-kV-Kabelleitung

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anpflanzungen tiefwurzelnder Gehölze innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 110-kV-Kabelleitung ist nicht gestattet und alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

### **I. 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 Bundesnetzagentur abzuklären.

### **J. 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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.

Des Weiteren befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei konkreten Bauvorhaben ist ebenfalls eine entsprechende Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand einzuholen.

### **K. 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.

### **L. 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.

## **M. DIN-Vorschriften und Regelwerke**

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

## **N. Anlagen der Deutschen Bahn**

Die Deutsche Bahn hat Anlagen des Eisenbahnverkehrs in der Nähe des Plangebiets. Zudem verläuft in Höhe von Bahn-km 4,520 bis Bahn-km 4,710 (ca. Angaben) der Neue Fehrbacher-Tunnel der Eisenbahnstrecke 3310 Pirmasens Nord – Pirmasens Hbf. Daher ist die Deutsche Bahn AG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Gleiches gilt für die Errichtung sowie den Betrieb von Photovoltaik- und Solaranlagen.

Durch Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke im Fehrbacher Tunnel nicht gefährdet oder gestört werden dürfen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Das Plangebiet liegt teilweise über einem Eisenbahntunnel. Es besteht die Möglichkeit von Erschütterungen durch Züge bei Tunneldurchfahrten. Dies ist auch bei einer eventuell notwendigen besonderen Gründungsart der Gebäude zu beachten.

Maßnahmen die den Fehrbacher Tunnel beeinträchtigen können sind zu unterlassen. Im Bereich des Eisenbahntunnels (inkl. Schutzstreifen) der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (siehe Planzeichnung) sind entsprechend alle Maßnahmen (insbesondere der Entwässerung und Gründung) zur Stellungnahme vorzulegen und mit dieser abzustimmen. Die Abstimmung sollte bereits im Stadium der Vorplanung erfolgen. Gegebenenfalls können statische Gutachten erforderlich werden. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist ebenfalls ein negativer Einfluss auf den Tunnel auszuschließen.

Gleiches gilt für Bauarbeiten, die grundsätzlich außerhalb von dem Druckbereich von Eisenbahnverkehrslasten durchzuführen sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

## **O. Anlagen nach der Störfallverordnung (StörfallV) in der Umgebung**

In der Nähe des Plangebiets sind zwei Betriebe ansässig, die jeweils der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen. Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit- Empfehlungen für Abstände zwischen den Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung) erstellt, in welchem die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe, welche unter die StörfallV fallen, in den relevanten Mengen berücksichtigt wurden. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

## **P. 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. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

## 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>Elektrowaren</b> Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	<b>Elektrowaren</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 Kleintierfutter, 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 Aufgabenteilung 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 Genussmittel	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. Wölfing).	Sehr gute Bindungsquoten durch Randsortimente in Lebensmittelmärkten, Baumärkten 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 F 109 „Auf der Brach“

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
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Ulmus hollandica `Lobel`	Schmalkronige Stadtulme

### **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)
Rhamnus frangula	Faulbaum (2-4 m)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5–2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 3 m)
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose, Bibernelle-Rose (0,5-1,5 m)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, Schottische Zaun-Rose (2-3 m)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (3-7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)

### **Saatgutmischungen**

#### **Heimische, regionale Saatgutmischung für Wildblumen**

#### **Pflanzen für Fassadenbegrünung**

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

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

#### **Pflanzen für Dachbegrünung**

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Saatgut	Gräser u. Kräuter