



Pirmasens, Stadtteil Windsberg

Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



Stadt Pirmasens

Bebauungsplan WB 104  
„Am Emmersberg-Süd“

Ortsbeiratssitzung Windsberg

28.03.2023

## Übersichtsplan

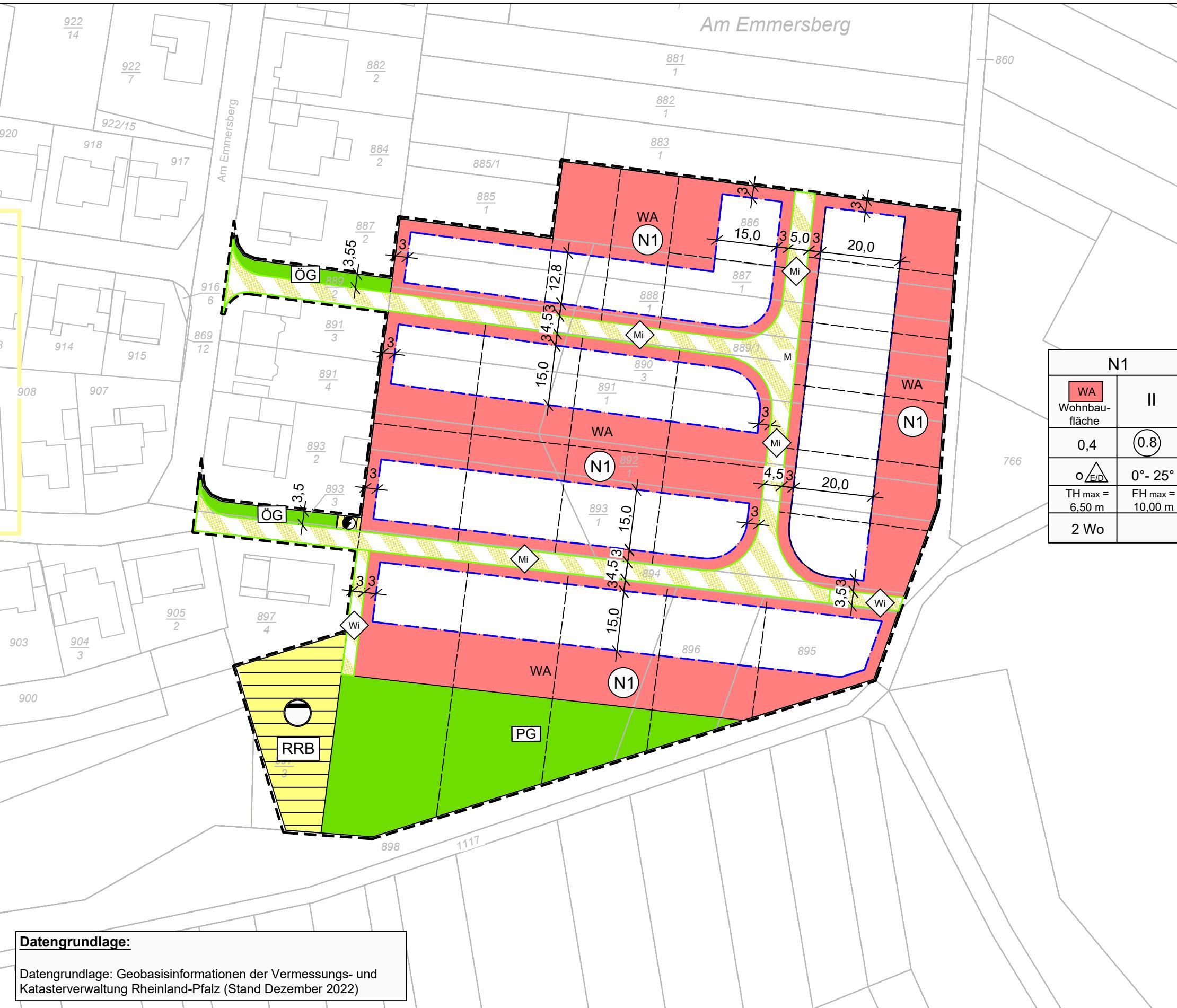
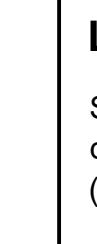




Pirmasens, Stadtteil Windsberg  
Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



# Bebauungsplan "WB 104 - Am Emmersberg-Süd" in der Stadt Pirmasens, Stadtteil Windsberg



## LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90 Fassung 2021)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (max.)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (max.)

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl (max.)

TH max 6,50

Traufhöhe (max.) in m

FH max 10,00

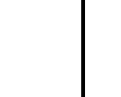
Firsthöhe (max.) in m

### 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze, Umfassung der überbaubaren Flächen

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischfläche)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)

### Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschoßfläche
Bauweise / Hausform	Dachneigung
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN; DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abwasser (Regenrückhaltebecken)



Elektrizität (Trafo)

### 6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M

Müllbehältersammelpunkt

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER



Bestehende Flurstücksgrenzen

228

Flurstücksnummer

4,5

Maßangabe in Meter

Bauherr				<b>ps:</b> Stadt Pirmasens		
Projekt				Bebauungsplan		
				"WB 104 - Am Emmersberg-Süd"		
				in der Stadt Pirmasens, Stadtteil Windsberg		
Zeichnung				Bebauungsplan - Vorentwurf		
Vermessen	Bearbeitet	gezeichnet	Anlage	1		
Zeichen	K. S.-E.	M. S.-B.				
Datum	Feb. 2023	Feb. 2023	Blatt	1		
						Maßstab
						1 : 1000
						Entwurfsverfasser
						Ing.-Büro K. Schönung / Ing.-Büro Th. Scheer
						Oberer Rossrück 43 67661 Kaiserslautern Telefon: 06306 5943059
						Schwendelbacher Straße 12 67686 Mackenbach Telefon: 06374 70330 Fax: 06374 70380

## Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.
- 1.2. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt: Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sind nicht zulässig.
- 1.3. Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) auf **0,4**, die Geschossflächenzahl (**GFZ**) auf **0,8** festgesetzt.
- 1.4. Für das gesamte Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Obergrenze mit **Z=2** festgesetzt. (§ 16 Abs. 4 BauNVO) .
- 1.5. Die maximale Höhe der Gebäude wird auf eine **maximale Firsthöhe von 10,00 m** und einer **maximalen Traufhöhe von 6,50 m** festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen First- und Traufhöhe ist die Straßenoberkante, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Durch **Photovoltaik- / Solarmodule** und ihrer zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe überschritten werden.

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 2.1. Im gesamten Plangebiet sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12, 14 und § 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sind durch **Baugrenzen** bestimmt.

#### 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1. **Untergeordnete Nebenanlagen** und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO **sowie Garagen, Carports und Stellplätze** im Sinne § 12 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten dürfen.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1. Aus städtebaulichen Gründen ist im gesamten Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf **maximal zwei Wohneinheiten** beschränkt.

#### 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „**Mischfläche**“ durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind im sogenannten Mischprofil auszubilden. An ausgewiesenen Stellen (vgl. Planzuweisung) sind weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (z.B. Wirtschaftsweg, Müllbehältersammelplatz).
- 6.2. Besondere Zweckbestimmung „**Wirtschaftsweg**“: Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Der funktionsgerechte Ausbau ist mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Schotter, Rasengittersteinen) auszuführen.

7. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 7.1. Die Fläche „**Regenrückhaltebecken**“ ist für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.
  - 7.2. Die Fläche „**Trafostation**“ ist für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität festgesetzt.
8. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 8.1. Auf den **öffentlichen Grünflächen** sind Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas und Wasser zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
  - 9.1. Das **Oberflächenwasser** der befestigten Flächen der Wohnbauflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l / m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Die maximale Drosselabflussspende darf 0,6 l / 100 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche betragen.
  - 9.2. Der **Oberboden** ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschlieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwenden.
  - 9.3. Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortge-rechte und einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu verwenden.
  - 9.4. Festsetzungen für Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen werden im Rahmen der Entwurfsaufstellung konkretisiert.



**10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die Flächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind werden bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans festgesetzt.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO)

**1. Dachform**

1.1. Für alle Gebäude sind **Pult-, Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie begrünte Flachdächer** zugelassen.

**2. Dachneigung**

2.1. Die Dachneigung wird im gesamten Plangebiet auf eine **Neigung von 0° bis 25°** festgesetzt.

**3. Dacheindeckung und -aufbauten**

3.1. Metalldächer und Dacheindeckungen aus glänzenden, reflektierenden Materialien sind **unzulässig**.

3.2. **Photovoltaik- und Solarmodule** und ihrer zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig.

3.3. **Extensive Dachbegrünung** als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zulässig.

3.4. Die **Breite der Dachgauben** darf in der Summe nicht mehr als **2/3 der zugehörigen Trauflänge** betragen.



Pirmasens, Stadtteil Windsberg

Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



#### 4. Einfriedungen

- 4.1. Zäune zur Einfriedung der Grundstücke sind zulässig. Die **straßenseitigen Einfriedungen** sind bis zu einer Gesamthöhe von **maximal 1,20 m** zulässig.

#### 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 5.1. Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstige Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).
- 5.2. Die unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind als Garten bzw. Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Schottergärten sind unzulässig. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste (wird zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt) zu pflanzen.

#### 6. Stellplätze

- 6.1. **Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze** in Form von Garagen, Carport oder Stellplatz nachzuweisen.



Pirmasens, Stadtteil Windsberg

Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserrechtliche Vorschriften: Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts (z.B. §§ 8, 9, 36, 55, 62 und 68 WHG) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Pirmasens sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 und 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Wassergefährdende Stoffe: Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden-den Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBI. I Teil 1 Nr. 22 S. 905) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.
5. Niederbringung von Erdwärmesonden: Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 WHG und § 49 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.
6. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) mit kommunaler Kläranlage anzuschließen.
7. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 402, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.
8. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.



Pirmasens, Stadtteil Windsberg

Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



9. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
10. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Höhlungen und Spalten in zu entnehmenden Gehölzen sind zuvor auf einen eventuellen Besatz durch Fauna zu kontrollieren. Ggf. ist durch geschultes Personal artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Wege zu leiten.“

#### **IV. AUSWAHLLISTE DER FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZU VERWENDENDEN PFLANZENARTEN**

Die Pflanzlisten werden zur Aufstellung der Entwurfsfassung erstellt.

#### **V. Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.



Pirmasens, Stadtteil Windsberg  
Bebauungsplan „WB 104 - Am Emmersberg-Süd“, Vorentwurf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit