



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



Stadt Pirmasens

Bebauungsplan WB 104  
„Am Emmersberg-Süd“

Ortsbeiratssitzung Windsberg

22.05.2025

## Übersichtsplan

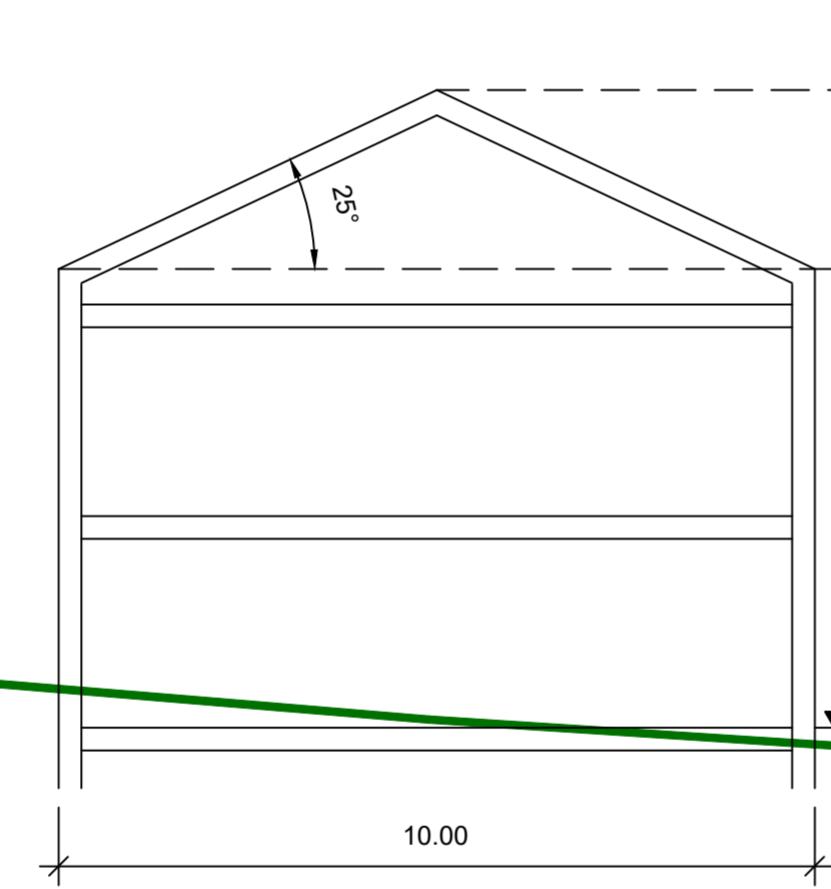




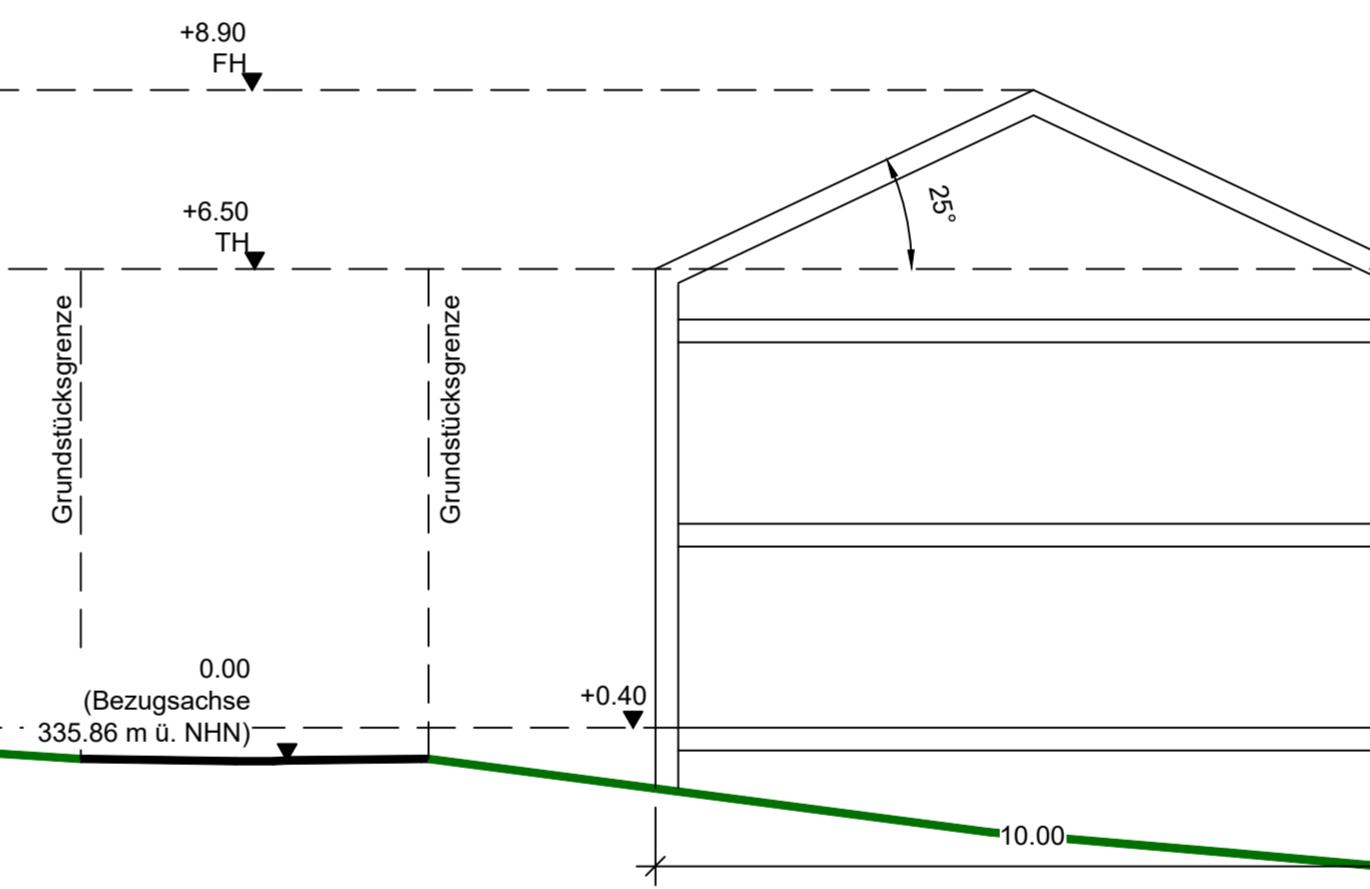
- Vorentwurf Bebauungsplan
- Frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung
- Entwässerungskonzept
- FFH-Vorprüfung
- Erstellung Umweltbericht
- **Entwurf Bebauungsplan**



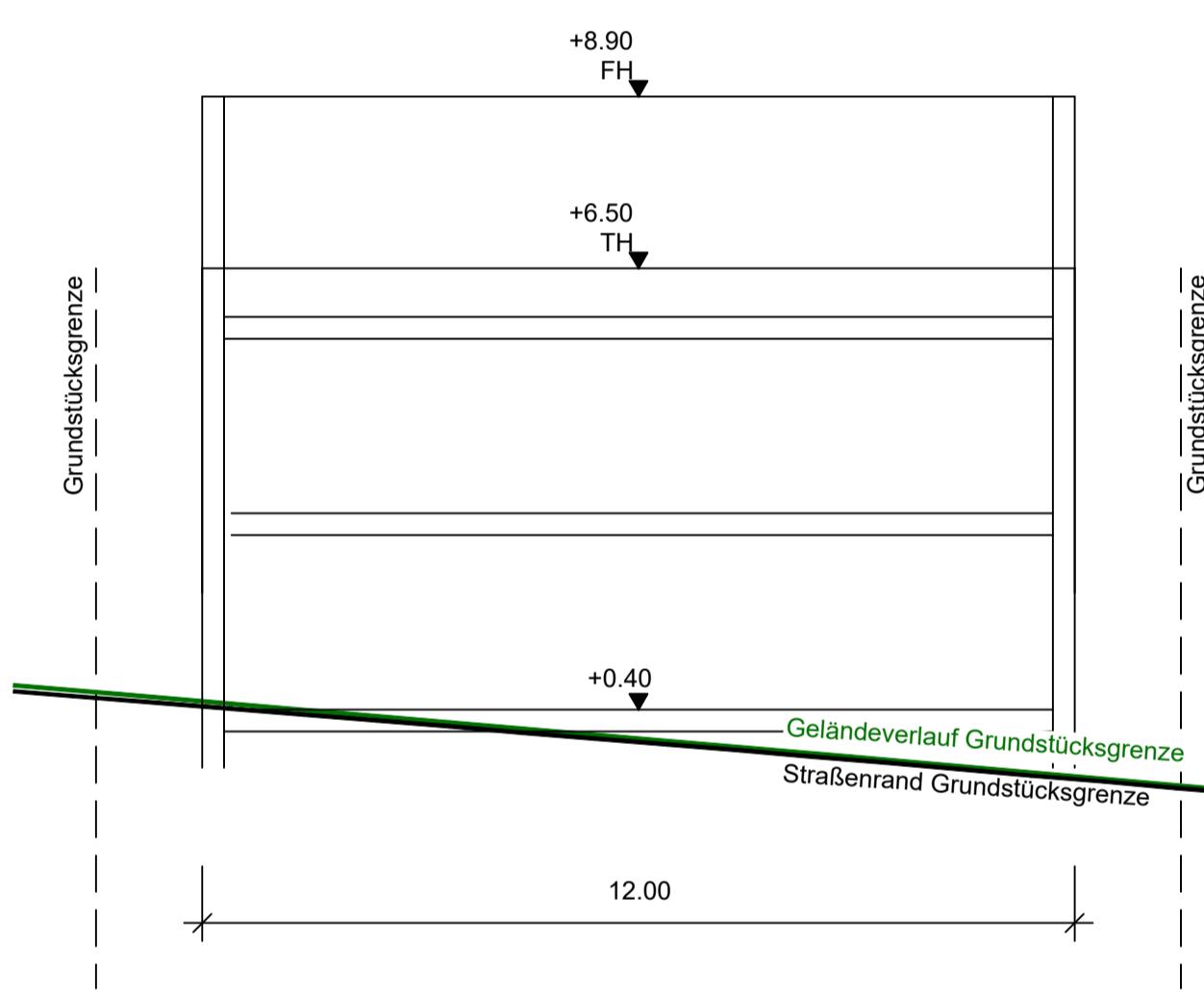
Hangseitig M 1:100



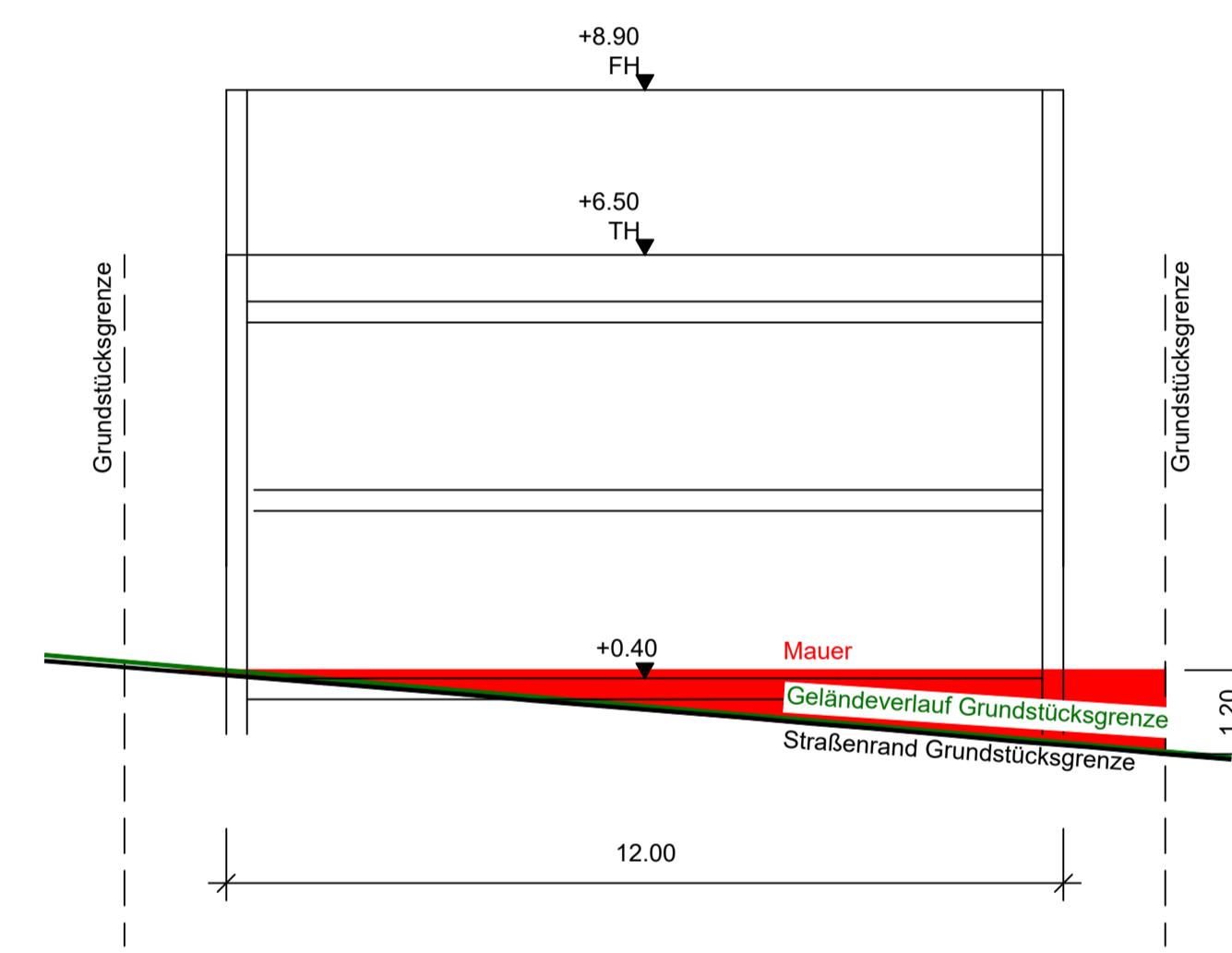
Talseitig M 1:100



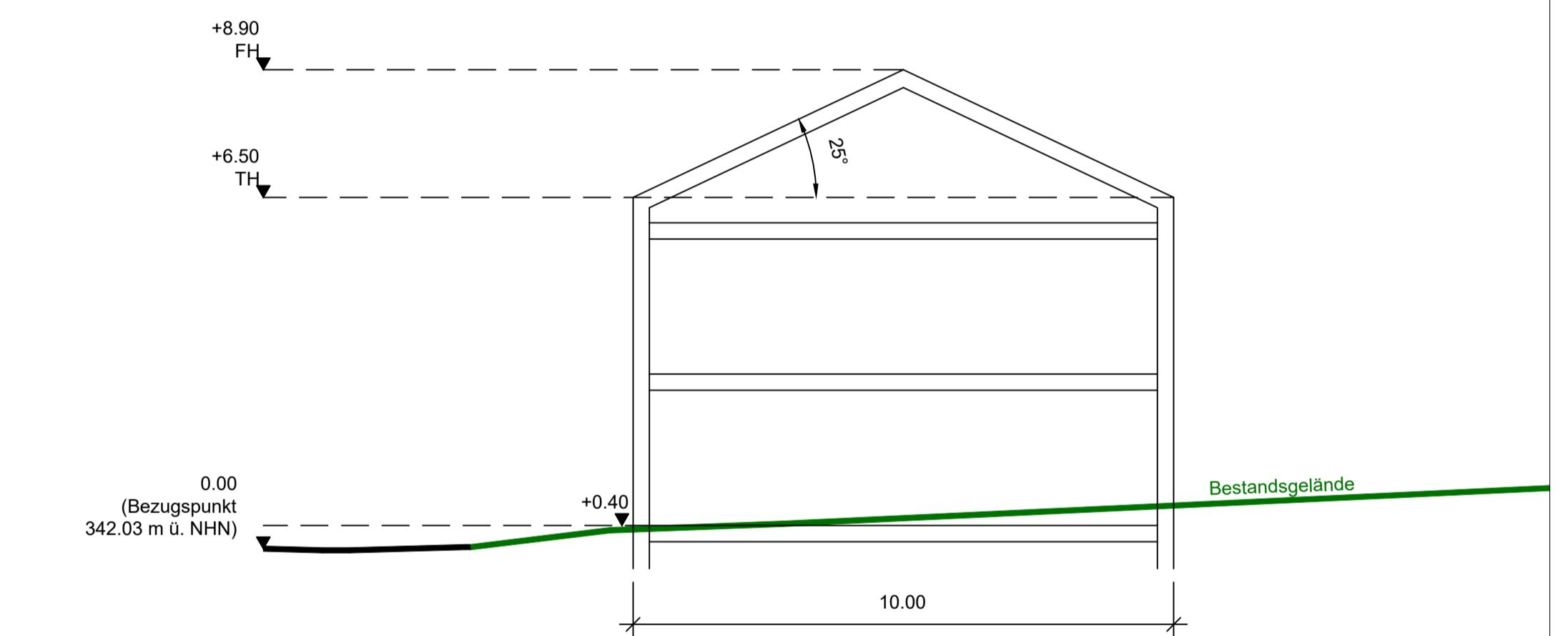
Ansicht Hangseitig M 1:100



Ansicht Hangseitig mit Mauer M 1:100



Schnitt Hangseitig M 1:100



## 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. **Bezugspunkte für die Berechnung der maximalen First- und Traufhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen Schachtdeckelhöhen mit Höhenangaben in Meter über NHN. Mittig des jeweiligen Gebäudes sind die Bezugshöhen durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen Bezugspunkten zu be-rechnen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).**

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, **temporärer** Müllbehältersammelplatz).
  - 6.2. Besondere Zweckbestimmung „**Wirtschaftsweg**“: Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Der funktionsgerechte Ausbau ist mit wasserdurchlässigen 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.

**8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 8.1. Auf den **öffentlichen Grünflächen**, **mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün**, 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.

**10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 10.1. Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist dem **Bauantrag ein qualifizierter Begrünungsplan** als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

- 10.2. 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.

**10.3. Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind **mindestens 80 %** der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen) **als Grünflächen** anzulegen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht mit oberirdischen Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist **mindestens ein Baum** 2. oder 3. Ordnung **zu pflanzen**. Bäume die aufgrund anderer Verpflichtungen zu pflanzen sind werden angerechnet.

#### **10.4. Gestaltung der privaten Grünfläche (PG, Zweckbestimmung Extensivwiese) im Süden des Plangebiets:**

Die Flächen, im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sollen eine mindestens **30 %-ige Baum- und Strauchbepflanzung aus Laubgehölzen** umfassen. Vorgeschlagen werden Arten der Listen 2 und 3 im Anhang.

Die verbleibende offene Fläche der Privaten Grünfläche, mit Zweckbestimmung Extensivwiese, ist als naturnahe Wiese mit Einsaat von Wiesengräsern und -Kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen.

#### **10.5. Gestaltung des RRB:**

Es wird eine Gras-Kräuter-Mischung regionaler Samenherkunft (Regiosaatgut) eingesät oder die Fläche mit Mahdgut einer blütenreichen, mageren Extensivwiese „geimpft“.

Die Unterhaltungspflege des Rückhaltebeckens erfolgt extensiv. Ein Umbruch der Vegetationsbestockung ist nicht zulässig. Die notwendige Pflegemahd ist auf ein Minimum zu reduzieren.

#### **10.6. Gestaltung öffentliche Grünfläche (ÖG, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün):**

Die ÖG-Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einer Rasenmischung mit Kräuteranteil anzusäen und möglichst extensiv zu pflegen.

## 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.

### 4. Einfriedungen

4.1. Zäune zur Einfriedung der Grundstücke sind zulässig.

Die **straßenseitigen Einfriedungen** sind bis zu einer Gesamthöhe von **maximal 1,50 m** zulässig.

## 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 5.1. Garagenzufahrten, Stellflächen, **Hauszugänge und Gartenwege** 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** zu pflanzen.

## 6. Stellplätze

- 6.1. **Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze** in Form von Garagen, Carport oder Stellplatz nachzuweisen. **Dabei kann 1 Stellplatz pro Wohneinheit ein gefangener Stellplatz sein.**
- 6.2. **Die Zufahrtsbreiten pro Grundstück** an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 6 m pro Wohneinheit und insgesamt maximal 12 m betragen.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Hinweise Niederschlagswasser

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).

- 1.2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- 1.3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 1.4. Maßnahmen, die dafür sorgen, dass der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluss zurückgehalten wird:
  - Minimierung der versiegelten Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen),
  - Dachbegrünung,
  - Rückhaltung durch Sammelzisternen zur Bewässerung der Grünflächen,
  - Regenwassernutzung als Brauchwasser,
  - Schaffung von Retentionszisternen, Versickerungsrigolen, Versickerungsmulden.

#### 2. Hinweis wassergefährdende Stoffe

- 2.1. Wassergefährdende Stoffe: Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. 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.

#### 3. Hinweis Erdwärmesonden

- 3.1. 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.

#### 4. Hinweis Schmutzwasser

- 4.1. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß an die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) mit kommunaler Kläranlage anzuschließen.

#### 5. Hinweis Starkregengefährdung

- 5.1. Die Hinweise zur Starkregenvorsorge der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern sind zu beachten. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten eingesehen werden. Für den Ortsbezirk Windsberg liegt zudem ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Pirmasens vor. Aufgrund der potenziellen Gefährdungslage wird angeraten den Abflussweg im Bereich der Tiefenlinie zu erhalten und von einer Bebauung freizuhalten. Es wird empfohlen gegebenenfalls entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z.B. angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen).

#### 6. Hinweise Bodenschutz, Geologie und Bergbau

- 6.1. 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.
- 6.2. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
- 6.3. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
- 6.4. 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.

## 7. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 7.1. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit durchzuführen und sind damit vom 01. März bis zum 30. September untersagt.
- 7.2. Beleuchtung außerhalb von Gebäuden: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70 Grad zur Vertikalen) zu verwenden.

## 8. Hinweise angrenzende Waldfläche östlich des Plangebietes (FFH-Gebiet FFH-6710-301 „Zweibrücker Land“)

- 8.1. Eine Umgestaltung des Waldrandes, zur Erreichung der 30 m Baumfallgrenze zum Baugebiet, kann aufgrund des Artenschutzes im Teilbereich des FFH-Gebietes nicht durchgeführt werden. Lediglich im Rahmen der Verkehrssicherheit können einzelne Bäume gerodet werden. Hierzu erklärt sich die Stadt in einer Vereinbarung mit dem Forstamt Westrich bereit, die Verpflichtung aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Forstamt zur Kontrolle des betroffenen Baumbestandes zu übernehmen. Dies betrifft alle Bäume im Abstand von 30 m zur Außengrenze des Baugebietes.
- 8.2. Die Waldflächen des an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiets sind durch geeignete Maßnahmen (blickdichter Bauzaun) vor Beeinträchtigungen im Baubetrieb zu schützen und dauerhaft in ihrer Funktion und Fläche zu erhalten.

## 9. Hinweis Fassaden- und Dachbegrünung

- 9.1. Fassadenbegrünungen mit Kletter- oder Rankpflanzen sowie Dachbegrünung sind ausdrücklich erwünscht. Vorgeschlagen werden Arten der Liste 4 und 5.

#### 10. Hinweise Archäologische Funde und Kulturdenkmäler:

- 10.1. Nach § 17 und 18 DSchG ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 10.2. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu 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.
- 10.3. Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 10.4. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Das Plangebiet liegt direkt im Umfeld von zahlreichen Anlagen des Flächendenkmals „Westwall“ (ein Objekt befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnr. 764). Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.
- 10.5. Bei Bodeneingriffen ist auf untertägige vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

- Abstimmung der Ausgleichsflächen
  
- Träger- und Bürgerbeteiligung



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



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit