

# Bebauungsplan WB 104 "Am Emmersberg-Süd"



## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg-Süd" nach § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht

Der Vorentwurf des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg-Süd" wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen haben im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 23.06.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.07.2023 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg-Süd" mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen haben im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 11.07.2025 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 14.08.2025 aufgefordert.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans WB 104 "Am Emmersberg-Süd" mit Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 12.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.11.2025 den Bebauungsplan WB 104 "Am Emmersberg-Süd" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der textl. und zeichnerischen Darstellung mit dem Willen des Stadtrats wird bestätigt.

Ausgefertigt: Pirmasens, 17.12.2025

Der Bebauungsplan WB 104 "Am Emmersberg-Süd" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2025 unter Hinweis seiner möglichen Einsichtnahme bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Pirmasens, 17.12.2025

Oberbürgermeister

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA 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 Trauhöhe (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)

O Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser

II 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)

### 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)

ÖG Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün  
PG Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivwiese

### 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Offene Bauweise  
Anpflanzen von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischfläche)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

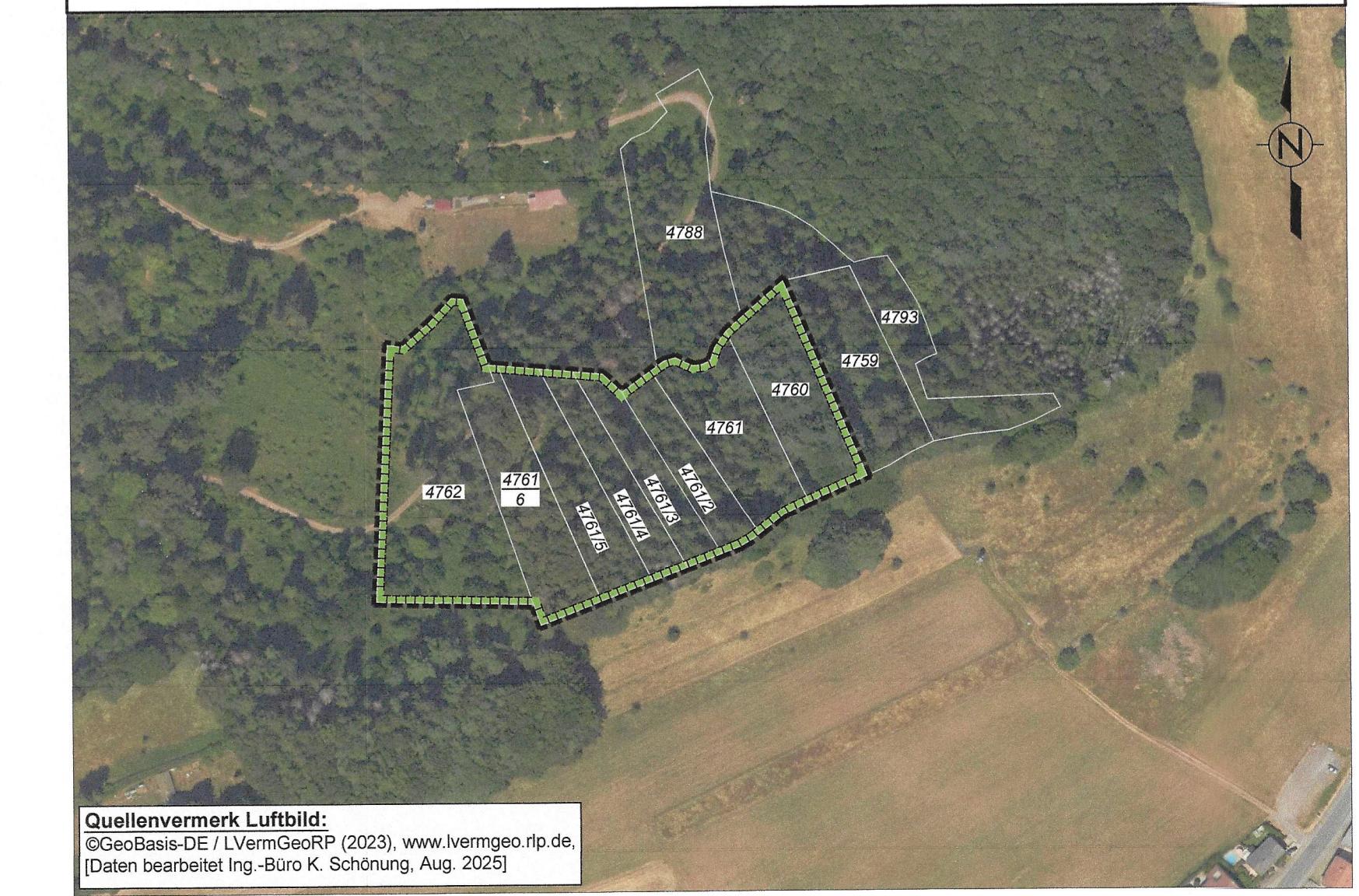
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M Temporärer Müllbehälter am Platz  
Bezugspunkt OK Schachtdeckel zur Ermittlung der max. Trauf- und Firsthöhe

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

Bestehende Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnr.  
Maßangabe in Meter  
Höhenlinien Geländeverlauf m NHN

## Lage der Ersatzmaßnahme auf den Flurstücken 4760, 4761, 4761/2, 4761/3, 4761/4, 4761/5, 4761/6, 4762 Gemarkung Pirmasens M 1 : 2.500



## Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEBAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 363), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365).

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZ 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

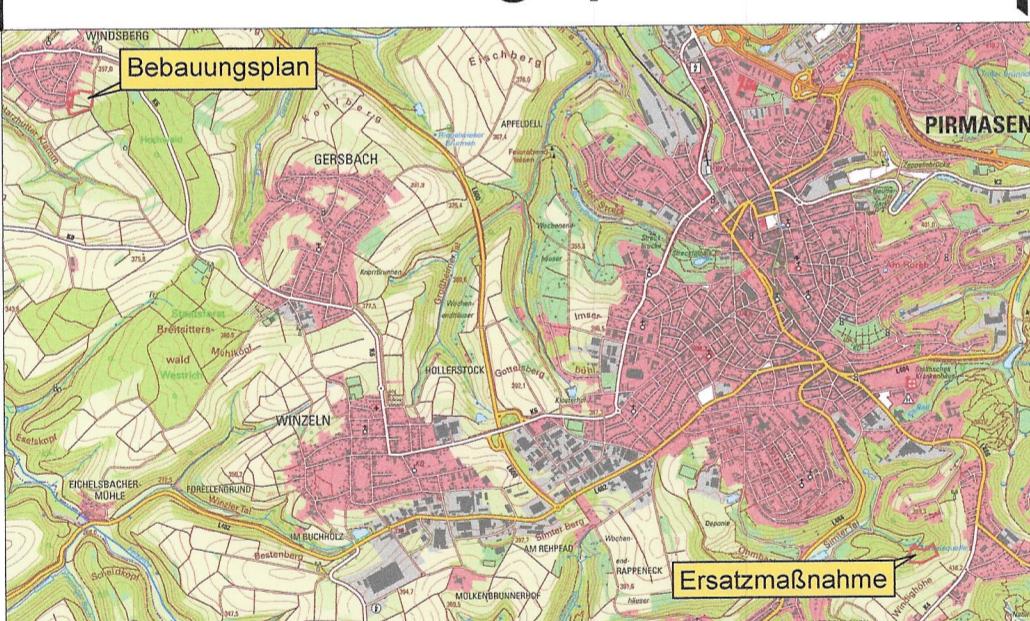
LANDES NATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr.323).

GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

## Übersichtslageplan o.M.



## 1. Ausfertigung

