



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan

„Abtswald Teil C – 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf | 13.10.2022



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber



Stadt Wörth am Rhein
Bauverwaltung
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern , im Oktober 2022

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ gegenüber der hier zugrundeliegenden Ursprungsplanung „Abtswald Teil C“ werden „grau“ hinterlegt.

Festsetzungen aus der Ursprungsplanung, die jedoch nicht den hier in Rede stehenden Änderungsbereich betreffen werden „Grau“ markiert.

Die weiteren Festsetzungen entsprechen der Ursprungsplanung „Abtswald Teil C“, haben nach wie vor Gültigkeit und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Die Abbildung der weiteren Textfestsetzungen dienen lediglich der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit.

Redaktionelle Anpassungen wie Nummerierungen und Schreibfehler werden nicht gesondert gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS (SIEHE SEPARATE PLANZEICHNUNG)

B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4(3) Nrn. 3 - 5 BauNVO unzulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

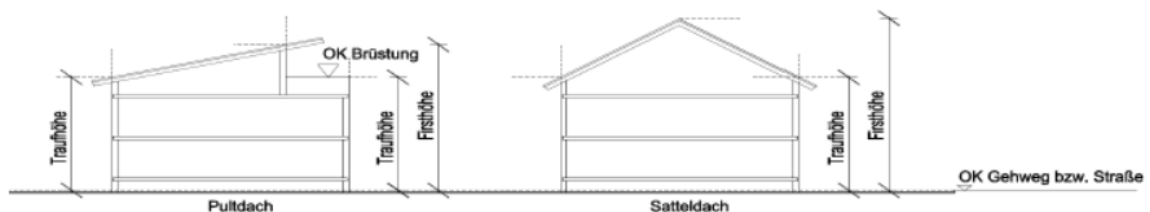
2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie die zulässigen Trauf- und Firshöhen.

Im Bereich B ist bei den Mittelhäusern von Reihenhausergruppen eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Im Bereich B2 ist bei den Mittelhäusern von Reihen- und Kettenhausergruppen eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz zu bringen.



- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung zulässiger Trauf- und Firsthöhen sowie der Tiefgaragenoberkante, ist die Oberkante Gehweg bzw. Straße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend.
- **Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut auf der Traufseite. Bei Dachterrassen gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe. Die Oberkante der Brüstung darf die festgesetzte minimale Traufhöhe unterschreiten.
- **Die Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Traufhöhen dürfen bei Gebäuderücksprüngen auf eine Länge von maximal 30% der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden. Außerdem dürfen bei Krüppelwalmdächern die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden. Bei Zwerchhäusern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen die festgesetzten Traufhöhen überschritten werden.

Im Teilbereich A1 wird für **Doppelhäuser** eine Traufhöhe von 5.50 m festgesetzt.

Im Teilbereich A2 wird für **Doppelhäuser** eine Traufhöhe von 6.50 m festgesetzt.

~~Im Teilbereich B wird für **Hausgruppen** eine Traufhöhe von 7.50 m festgesetzt.~~

Im Teilbereich B1 wird für **Einzelhäuser** eine Traufhöhe von 7.50 m festgesetzt.

Im Teilbereich B2 wird für **Hausgruppen** eine Traufhöhe von 7.50 m festgesetzt.

Geringere Traufhöhen (entsprechend der Festsetzungen) sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften bzw. alle Gebäude der Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Die maximale Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten B1 und B2 beträgt 12.00m.

Hinweis: In den örtlichen Bauvorschriften werden für Doppelhäuser und Hausgruppen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Abweichende Dachformen und andere Dachneigungen (entsprechend der Festsetzungen) sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Gebäude der Reihenhausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

3. **Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet B1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet B2 wird die abweichende Bauweise a wie folgt festgesetzt: Zulässig sind Hausgruppen (Reihenhäuser und Kettenhäuser). Es ist je Hausgruppe nur eine Hausform zulässig. Reihenhäuser sind analog zur offenen Bauweise zu errichten. Die Hauseinheiten von Kettenhäusern sind mit Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze sowie grenzständig zu der östlichen Grundstücksgrenze (bei Endgebäuden hier ebenso mit seitlichem Grenzabstand) zu errichten.

Die zulässigen Gebäudeformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Hinweis: In Bereichen, mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ sind Doppelhäuser auf getrennten Grundstücken entsprechend § 8 LBauO nur dann zulässig, wenn per Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

In den Teilbereichen A1 und A2 sind Gebäudelängen bis maximal 14.00 m zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximale Gebäudelängen (pro Doppelhaushälfte) von 11 m zulässig.

~~Im Teilbereich B sind Reihenhausgruppenlängen bis maximal 36.00 m zulässig.~~

Im Teilbereich C sind Gebäudelängen bis maximal 22.00 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung B1 und B2 durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet B1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet B2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen A1 und A2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zulässig.

~~Im Teilbereich B ist eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.~~

Im Teilbereich C sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Grundstücksbreite

~~Die Mindestbreite von Reihenhausgrundstücken beträgt 7.00 m, bei Endhäusern mindestens 10.00 m.~~

Die Mindestbreite von Reihenhausgrundstücken beträgt 6.00 m, bei Endhäusern mindestens 9.00 m.

Die Mindestbreite von Kettenhausgrundstücken beträgt 9.00 m, bei Endhäusern mindestens 12.00 m.

6. Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Hinweis: Die gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Garagen und Carports mit Seitenwänden oder mehr als 50% einer Seitenansicht bedeckenden Verkleidungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen zur Zufahrtsstraße einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Bei Kettenhäusern sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Garagen mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze sowie an das zugeordnete Wohngebäude zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports ohne Seitenwände oder Verkleidungen und in das Gebäude integrierte Garagen müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur vorderen Grundstücksgrenze (Zufahrtsstraße) einhalten, dürfen aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen und für Garagen und Carports festgesetzten Flächen liegen.

Tiefgaragen sind **ausschließlich** im Teilbereich C innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante von Tiefgaragen darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt (siehe Ziffer A2) liegen. Die Oberkante von zu mindestens 2/3 begrüntem Tiefgaragen darf maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen, wobei die Begrünung eine Substratschicht von mindestens 20 cm aufweisen muss.

Tiefgaragen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung B1 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante von Tiefgaragen darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Oberkante von zu mindestens 2/3 begrüntem Tiefgaragen darf maximal 0,90 m über dem Bezugspunkt liegen, wobei die Begrünung eine Substratschicht von mindestens 50 cm aufweisen muss.

Die in der LBauO vorgesehene Länge der Grenzbebauung bei Garagen (maximal 12 m) darf mit Tiefgaragen überschritten werden. Flächen für Tiefgaragen dürfen die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen und zu Fuß- und Radwegen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Mit Einhausungen für Müllbehälter ist ein Mindestabstand von 1.00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen und zu Fuß- und Radwegen einzuhalten.

Pro Grundstück sind Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 30 cbm zulässig. Einhausungen von Müllbehältern sind hierbei nicht mitzurechnen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

7. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet B1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mind. 33% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

8. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet B1 sind je Wohngebäude mindestens 1/3 der Wohnungen für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

9. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Folgende, zur Herstellung von Erschließungsanlagen erforderliche Maßnahmen dürfen auf Privatgrundstücke realisiert werden:

Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

10. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen:

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil und unter Beachtung der Maßgaben des diesbezüglichen Lärmschutzgutachtens sind am Ostrand des Plangebiets ein Lärmschutzwall mit 4.00m Höhe und am Südrand des Plangebiets eine Gabionenwand mit 3.00 m Höhe zu errichten. Die genannten Höhen sind jeweils auf die Oberkante der geplanten Randstraße zu beziehen.

10.2. Passive Schallschutzmaßnahmen an privaten Gebäuden:

~~Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereich III für die Obergeschosse der Gebäude.~~

~~Alle übrigen Gebäudefronten im Bebauungsplangebiet liegen im Lärmpegelbereich II und darunter und sind bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten (siehe auch Anlage zum Bebauungsplan, Erläuterungen zum passiven Schallschutz, Köhler-Leutwein, November 2010).~~

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

11.1. Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

11.2. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern nicht Baumbet oder schmaler Pflanzstreifen, als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf die Verwendung von gebietsheimischem, herkunftsgesichertem Saatgut ist zu achten. Rabatten zur Pflanzung von Bäumen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern als Unterpflanzung anzulegen.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Bahnlinie, sowie entlang der Lärmschutzanlagen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu 30 % mit Landschaftsgehölzen in Gruppen und mit einem hohen Anteil an Wildobst bzw. mit

Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste im Anhang Umweltbericht zu bepflanzen. Bei allen Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahntrasse sind die Mindestpflanzabstände der Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Die Einrichtung von öffentlichen Spielplätzen ist nur auf den mit entsprechenden Symbolen (Spiel- und Freizeitwiese, Spielplatz für Kleinkinder) gekennzeichneten Grünflächen zulässig.

11.3. Ausgleichsflächen (§9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

Da die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet gleichzeitig auch der Vermeidung/Minimierung des Eingriffs in Natur - und Landschaft dienen, sind sie möglichst extensiv zu pflegen, auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Zum Ausgleich besonders geschützter Tierarten wurden mit Fortschreibung des artenschutzrechtlichen Gutachtens verschiedene CEF- und FCS Maßnahmen im weiteren Umfeld des Bebauungsplan-Gebietes entwickelt.

Weiterhin ist die Fläche zur dezentralen Regenwasserversickerung gleichzeitig zur Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Feuchtbiotops konzipiert. Die Fläche ist gegen Betreten abzuschirmen und von sonstigen Nutzungen frei zu halten. Die Pflege erfolgt extensiv gemäß den Vorgaben des Umweltberichts.

Zusätzlich stellt die Stadt Wörth am Rhein in der Gewanne „Untere Scherpfer“ bislang als intensive Ackerflächen genutzte Grundstücke in dem geplanten, ungesteuerten Teil der Hochwasserrückhaltung (Polder) Wörth/Jockgrim zur Verfügung. Diese Flächen werden in extensiv gepflegte Wiesen umgewandelt und zu artenreichen Feuchtwiesen entwickelt.

11.4. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen, Wege und Plätze, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen oder wasser-gebundene Decken).

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

11.5. Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens vor Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung gemäß DIN 18916 ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.

11.6. Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende, staubdichte Natriumdampfniederdrucklampen oder andere nachhaltige Technologien zu verwenden.

12. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die im Plan dargestellten vorhandenen Grünflächen sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang von Gehölzen sind Neupflanzungen der gleichen Art, bzw. gemäß den Artenlisten (siehe Nr. 12) vorzunehmen.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Straße und überwiegend erfolgter Bebauung durchzuführen, bei privaten Pflanzgeboten eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude. Die Pflanzungen sind gemäß DIN 18920 auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die gesetzlich festgelegten Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Für alle zu pflanzenden Gehölze werden folgende Mindestanforderungen gemäß den Gütebestimmungen Bund deutscher Baumschulen (BdB) vorgeschrieben:

| | |
|-----------|----------------------|
| Bäume: | 3xv, 10-12 cm StU1 |
| Sträucher | 2xv, o.B. 100-150 cm |

Innerhalb des Plangebietes sind sämtliche Grundstücksfreiflächen, für die nicht eine Befestigung zum Parken oder als Weg erforderlich ist, gärtnerisch zu gestalten und möglichst extensiv auf Dauer zu pflegen.

12.1. Pflanzungen auf privaten Grundstückflächen

Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind durch die jeweiligen Eigentümer durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht bebauten bzw. nicht als Stellplätze genutzten Teile des Grundstücks sind mindestens zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen von Wohnbaugrundstücken sind mit Gehölzen der Artenlisten (siehe Nr. 12) zu bepflanzen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum gemäß der Artenliste, Hochstamm; StU 10/12; 3xv zu pflanzen. Die Standorte für die Bäume sind frei wählbar. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Baugebietes, zur freien Landschaft hin, wird ein Pflanzgebotsstreifen auf privaten Flächen festgesetzt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste dicht einzupflanzen (1 Strauch/1,5 qm), pro Grundstück sind zusätzlich ein großkroniger, bzw. zwei Obstbäume (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen. Großkronige Bäume können, soweit auf Grund nachbarrechtlicher Vorgaben erforderlich, auch außerhalb des Pflanzgebotsstreifens im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden. Die Darstellung im Bebauungsplan ist zu beachten. Die Maßnahme dient der Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Hinweis: Die Pflanzabstände des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Je Baugrundstück müssen maximal drei Bäume gepflanzt werden.

Ungegliederte, geschlossene, über 40 qm große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Den Bauanträgen sind prüffähige Freiraumplanungen beizufügen.

12.2. Pflanzungen auf privaten Grundstückflächen in den Allgemeinen Wohngebieten B1 und B2

12.2.1. Maßnahme M1 – Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu mindestens 80% zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass in jeden der beiden Teilgeltungsbereichen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (gemäß Pflanzenliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Standorte sind frei wählbar. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

12.2.2. Maßnahme M2 – Begrünung der Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen

12.2.3. Maßnahme M3 – Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte der nördlichen oder südlichen Gebäudeseiten sind zu mindestens 50 % und dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen (geeignete Pflanzen hierzu siehe Pflanzliste 2).

12.2.4. Maßnahme M4 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

12.3. Pflanzungen im öffentlichen Raum

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte im öffentlichen Raum sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Standorts können zugelassen werden. Die Standorte sind in Abstimmung mit den geplanten und bestehenden Versorgungsleitungen zu wählen.

Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum sind gemäß der Pflanzliste auszuführen. Als Standorte sind offene Pflanzstreifen nicht unter einer Breite von 2,0 m, bzw. Baumbeete von mindestens 2,0 m x 2,5 m vorzusehen.

Bei straßenbegleitenden Baumpflanzungen gemäß Darstellung im Plan ist die Verwendung einer einheitlichen Baumart je Straße vorgeschrieben. Dies gilt auch bei Baumgruppen an platzartigen Aufweitungen. Alle Baumbeete und Pflanzstreifen sind mit Kleinsträuchern gemäß Pflanzliste bzw. mit Wildstauden zu bepflanzen und gegen Über- bzw. Befahren zu sichern.

12.4. Beschreibung der einzelnen Maßnahmen

Im Folgenden werden die einzelnen grünordnerischen und ökologischen Maßnahmen, die den Ausgleich des Eingriffs kompensieren sollen, näher erläutert und bezeichnet. Bei den CEF und FCS-Maßnahmen, die bereits vor und während der Bauzeit durchgeführt werden, handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß § 4 (5) BNatSchG zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF₁) bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS₂). Sie dienen dazu, die konkret betroffenen Lebensstätten der Teilpopulation besonders geschützter Arten in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu sichern und erhalten.

Die Aufzählung entspricht der Bezeichnung in der Karte zum Fachgutachten:

M- FCS 1 (Kreuzkröte)

Westlich des Baugebietes sind zwei Laichgewässer auf den Flurstücken 2397 u. 2482, Abtswaldwiesen IV. und V. Gewanne anzulegen, um die Art mittelfristig aus dem Bereich des Baugebietes fernzuhalten. Hierzu ist die Anlage von temporär wasserführenden

flachen Tümpeln notwendig. Die Gewässer sind entsprechend der Ansprüche der Art in einem Pionierstadium zu erhalten, ein Zuwachsen der Gewässer mit Wasserpflanzen- und Röhrichtbeständen ist durch regelmäßige Eingriffe zu verhindern. Hierbei muss die Offenhaltungspflege im Winterhalbjahr erfolgen und sollte im Abstand von 3 Jahren durchgeführt werden.

M-CEF 2 (Zauneidechse)

Anlage von Ersatzhabitaten auf den städtischen Grundstücken 2252 u. 2248, I. Gewanne Abtswaldwiesen, nördlich des Bebauungsplangebietes mit entsprechenden Strukturen: Es sollen auf den Flächen 7-9 Holzstapel aus bis zu 0,5 m in den Boden eingegrabenen Wurzelstubben und Astholz oder auch Stammstücke von Pappeln o.ä. und bis zu 1m Höhe und 1,5 m Breite angelegt werden. Diese dienen den Eidechsen als Zufluchtsstätten und Eiablage- sowie als mögliche Überwinterungshabitate.

Die Restfläche ist als magere Glatthaferwiese (Salbeiglatthaferwiese) mit hohem Blütenreichtum und einzelnen, gruppenweise gepflanzten Rosengebüschen anzulegen. Bei Nutzung der wechselfeuchten für die Zauneidechse suboptimalen Bereichen im Norden der Gemarkung an der Bahnlinie sollen zusätzlich Schotter oder Kiesschüttungen nach dem Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens ausgebracht werden. Die Maßnahme soll aufgrund der zu erwartenden direkten Beeinträchtigung der Tiere im Baugebiet als vorgezogene Artenschutzmaßnahme im Sinne einer CEF – Maßnahme umgesetzt werden.

M- CEF 3 (Dorngrasmücke)

Auf den Flurstücken 3324, Gutmittelbruch IV. Gewanne sowie im Bereich des Zauneidechsenhabitats (siehe CEF2) sollen lockere Gebüsche mit Rosen angelegt werden. Die Restflächen sind als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

M- CEF 4 (Neuntöter)

Zur Sicherung der lokalen Population des Neuntöters und Erhaltung von Fortpflanzungsstätten ist ein neues Bruthabitat an der Bahntrasse auf dem Flurstück 3051, Schlecht-Mittelbruch II. Gewanne sowie „Im Bruchköpfl, Flurstücke 3826-3836 anzulegen. Dies soll durch Pflanzung von einzelnen Rosengebüschen und Anlage einer mageren artenreichen Wiese mittlerer Standorte geschehen. Die Wiesenfläche ist in 2 Abschnitten zu mähen oder zu pflegen, dabei sollte die Pflege einer Hälfte pro Jahr innerhalb der Brutzeit erfolgen, um Nahrungshabitate in Form kurzgrasiger Wiesenflächen in Kombination mit langgrasigen Wiesenbrachen zur Verfügung zu stellen.

M- FCS 5 (Grauammer)

Zur Sicherung der Grauammerhabitate im Umfeld des B-Plangebietes oder zur Anlage neuer Fortpflanzungsstätten sind westlich des Baugebietes am Kopfende städtischer Ackerparzellen, Abtswaldwiesen III. Gewanne, Flurstücke 2334- 2308 mindestens 6-8 Walnussbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen eine entsprechende Pflanzqualität aufweisen und entsprechend vor Rodung der aktuell als Singwarten genutzten Walnussbäume im B-Plangebiet gepflanzt werden. Sie sind gegenüber Beschädigungen zu schützen.

M- FCS 6 (Grünspecht)

Auf Grund der Reviergröße und Ansprüche der Art erscheint die Anlage neuer Strukturen am Nordrand des Baugebietes nicht zielführend. Daher sollen Flächen in einem nur randlich besiedelten, für die Art aber potenziell besiedelbaren Gebiet am Wörther Altwasser aufgewertet werden. Von den Maßnahmen würde auch der Wendehals profitieren.

Zur Schaffung neuer Fortpflanzungsstätten sind alle geeigneten Baumbestände, insbesondere Eichen, Silberweiden und auch Hybridpappeln entlang der Ufer des Wörther Altwassers, Gewanne Altbruch Flurstücke 3824, 3748/1 und 3749/1 sowie Bruchköpfl, Flurstück 3840 zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Es sind neue Nahrungshabitate anzulegen und weitere potenzielle Höhlenbäume zu pflanzen. Daher sollten die Ackerflächen, Gewanne Bruchköpfl 3826- 3836 in Form magerer, artenreicher Grünlandflächen angelegt und extensiv gepflegt werden. Weiterhin sind auf den Ackerflächen lockere Streuobstbestände aus Mostbirnen und Walnussbäumen zu entwickeln. Essentiell ist der Verzicht auf jegliche Düngung in den Grünlandflächen, damit die Erreichbarkeit der Nahrungstiere (Wiesenameisen) gesichert ist. Alternativ kann die Fläche extensiv mit Schafen beweidet werden, um kurzgrasige Nahrungsflächen zur Verfügung zu stellen.

M-FCS 7 (Wendehals)

Anlage von potenziellen Bruthabitaten, um einen mögliche Aufgabe des Brutreviers auffangen zu können. Hierzu sollen auf den Ackerflächen Gewanne Bruchköpfl, Flurst. 3826-3836 lockere Streuobstbestände aus Mostbirnen und Walnussbäumen in Kombination mit der Ansaat magerer Grünlandflächen mit extensiver Nutzung angelegt werden. Essentiell ist der Verzicht auf jegliche Düngung, damit die Erreichbarkeit der Nahrungstiere (Wiesenameisen) gesichert ist. Alternativ kann die Fläche extensiv mit Schafen beweidet werden, um kurzgrasige Nahrungsflächen zur Verfügung zu stellen. Ergänzend können Nistkästen in der neu angelegten Obstwiese angebracht werden.

M- CEF 8 (Turteltaube)

Anlage von Fortpflanzungsstätten im Umfeld des B-Plangebietes durch Pflanzung dichter Strauchhecken im Bereich Bruchköpfl, Flurstücke 3826-3836, nördlich des Schützenhauses am Wörther Altwasser oder an der Bahnlinie nahe der nördlichen Gemarkungsgrenze. Es sollten 20-30m lange dichte Strauchhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern gepflanzt werden.

M-CEF 9 (Turmfalke)

Erhaltung des Brutplatzes des Turmfalken unmittelbar angrenzend an das B-Plangebiet/Bereich Rückhaltebecken. Vermeidung von Überfahren und Auffüllungen durch Dämme im Kronenbereich. Während der Bauausführung Schutz des Bäume einschließlich Kronentraufe gemäß DIN 18920.

M-Ö1: Lärmschutzwall mit partieller Gehölzpflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist ein Lärmschutzwall zu Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Der Wall ist zu 30 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten.

Die restlichen Flächen sind einzusäen und als Gräser-/Krautsäume mittlerer Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

M-Ö2: Alleartige Baumreihe entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist durch die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzenliste im Anhang eine alleartige Gehölzreihe zu entwickeln und

dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung ist den Darstellungen im Plan zu entnehmen, nach Möglichkeit sollte einheitlich eine Baumart verwendet werden. Die Abstände gemäß Nachbarschaftsrecht sowie die Bahnrichtlinie 882 sind zu beachten.

M-Ö3: Grünflächen am Graben u. entlang der Bahnlinie (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Randflächen entlang des Grabens und parallel der Bahnlinie sind zu 20 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste im Anhang zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind einzusäen und als Gräser-/ Krautsäume mittlerer Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

M-Ö4: Spiel- und Grünzonen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der Grünzüge in der Mitte des Gebietes sollen als Wiesenflächen mit Gehölzinseln und eingestreuten Spielgeräten entwickelt werden. Sie sind zu 10 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste (Siehe Nr 12) zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind einzusäen und als Wiese mittlerer Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen, im Bereich der Spielgeräte kann häufiger gemäht werden. Einzelne Wegeverbindungen mit wassergebundener Decke sind zulässig, ebenso Sandspielbereiche und die Aufstellung von Spielgeräten mit Fallschutzbereichen sowie Bänke.

M-Ö5: Verkehrsbegleitgrün (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzbeete und -streifen im Bereich der Sammel- und Nebenstraßen sind mit Bäumen II.Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu bepflanzen. Dabei ist einheitlich eine Baumart in der Straße/im Quartier zu wählen. Die Baumscheiben sind in ausreichender Größe (2,0 x 2,5 m) anzulegen sowie mit Kleinsträuchern gemäß Artenliste oder mit Wildstauden zu bepflanzen und gegen Über- bzw. Befahren zu sichern.

M-Ö6: Naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Böschungen der Regenrückhaltebecken sind, auch aus Sicherheitsgründen, mit einer abwechslungsreichen Neigung zwischen 1:2 und 1:4 zu gestalten und mit einer Feuchtigkeit verträglichen Rasenmischung einzusäen. Im Becken soll die Sohlhöhe um ca. 0,50 m schwanken, um vielfältige Wasserwechselzonen zu erhalten. Die Bepflanzung soll sporadisch erfolgen und sich auf einzelne Bäume im Randbereich beschränken. Ansonsten soll sich das Becken durch gelenkte Sukzession begrünen.

M-P1: Private Pflanzgebotsstreifen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Baugebietes, zur freien Landschaft hin, wird ein Pflanzgebotsstreifen auf privaten Flächen festgesetzt. Dieser ist mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste dicht einzupflanzen (1 Strauch/1,5 qm), pro Grundstück sind zusätzlich ein großkroniger Baum, bzw. zwei Obstbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Großkronige Bäume können, soweit auf Grund nachbarrechtlicher Vorgaben erforderlich, auch außerhalb des Pflanzgebotsstreifens im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden. Die Darstellung im Bebauungsplan ist zu beachten. Die Maßnahme dient der Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Hinweis: Die Pflanzabstände des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

M-E1: Entwicklung von Feuchtwiesen „Untere Scherpfer“ (§9 Abs.1 Nr. 25a u. 26 BauGB)

Der naturschutzrechtlich begründete Kompensationsbedarf kann mit o.g. grünordnerischen und ökologischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht vollständig erfüllt werden.

Daher stellt die Stadt als externe Ersatzmaßnahme in der Gewanne „Untere Scherpfer“ bislang als intensive Ackerflächen genutzte Grundstücke (Flurstücke 6385/9 und 6385/10) in dem geplanten, ungesteuerten Teil der Hochwasserrückhaltung (Polder) Wörth/Jockgrim zur Verfügung. Diese Flächen werden in extensiv gepflegte Wiesen umgewandelt und zu artenreichen Feuchtwiesen entwickelt. Entsprechende Flächen wurden bereits auf dem Ökokonto der Stadt Wörth eingebucht, bzw. auch anderen Projekten zugeordnet. Somit ergibt sich ein großräumiger Biotopverbund.

Die oben beschriebenen ökologischen Maßnahmen M-Ö1- M-Ö6 sowie die Ersatzmaßnahme M- E1 werden zu einer SAMMELERSATZMAßNAHME gemäß zusammengefasst, die entsprechend der Eingriffsintensität den privaten Bauflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anteilig zugeordnet wird.

13. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) BauGB)

Die zuvor genannten ökologischen Maßnahmen M- Ö1-M-Ö6 sowie M-E1 dienen der Vollkompensation und werden zu einer Sammelersatzmaßnahme gebündelt, die entsprechend der Eingriffsintensität (GRZ, versiegelte Fläche) den einzelnen Abschnitten zugeordnet wird:

1. Den zu erwartenden Eingriffen auf **öffentlichen Verkehrsflächen** werden die im M- Ö1 bis MÖ6 sowie M-E1 als Sammelersatznahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu **42 %** zugeordnet.
2. Den **privaten Bauflächen** werden insgesamt **58%** der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Diese gliedern sich wie folgt:

- a. Den privaten Bauflächen, die in den Randbereichen des Bebauungsplans liegen, mit einem Pflanzgebot belegt und mit A 1 bezeichnet sind, werden zusätzlich zu den auf privaten Freiflächen vorgegeben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die ökologischen Maßnahmen M-Ö1- M-Ö6 sowie M-E1 als Sammelersatznahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu **6 %** zugeordnet. Weiterhin ist auf diesen Grundstücken ein privates Pflanzgebot (M-P1) gemäß den Darstellungen im Plan und wie oben näher beschrieben auszuführen.
- b. Den privaten Bauflächen/Bauplätzen, die in den Innenbereichen des Bebauungsplans liegen und mit A1, A2, und C bezeichnet sind (GRZ 0,4), werden zusätzlich zu den auf privaten Freiflächen vorgegeben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die ökologischen Maßnahmen M Ö1- MÖ6 sowie M- E1 als Sammelersatznahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu **44%** zugeordnet.
- c. Den privaten Bauflächen/ Bauplätzen, die im Bereichen des Bebauungsplans liegen, auf denen Hausgruppen errichtet werden können und die mit B bezeichnet sind (GRZ 0,6), wird zusätzlich zu den auf privaten Freiflächen vorgegeben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft die ökologischen Maßnahmen M Ö1- MÖ6 sowie M- E1 als Sammelersatznahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu **8 %** zugeordnet.

Die Refinanzierung erfolgt gemäß der Satzung zur Erhebung von Kosten-erstattungsbeiträgen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom 25.03.1998, bzw. über vertragliche Regelungen.

14. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

14.1.1. Im gesamten Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Öl, Erdgas, Flüssiggas und Kohle) als Primärquelle zur Energieversorgung unzulässig.

15. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

15.1.1. Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. Dabei sind mindestens 80 Prozent der günstigsten zu belegenden Dachfläche mit PV- oder Solarthermie-Anlagen auszustatten. Die Belegung der Gesamtdachfläche darf 30% nicht unterschreiten.

16. Pflanzlisten

...wird im weiteren Verfahren ergänzt

17. Überplanung von dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen (§ 9 (2) BauGB)

Die in der Planzeichnung nachrichtlich als im Eigentum der Deutschen Bahn AG gekennzeichneten Flächen unterliegen als Bahnanlagen dem „Allgemeinen Eisenbahngesetz“ und genießen Vorrang vor dem Planungsrecht der Gemeinde. Sie verlieren nach erfolgter Freistellung nach § 23 AEG ihre Zweckbestimmung. Die im Plan überlagernd festgesetzten Nutzungen werden dann rechtsverbindlich.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Dächer

1.1. Dächer von Hauptgebäuden

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer (auch mit Höhenversatz gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Tonnendächer sind nicht zulässig.

Reine Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 15°- 20° zulässig, wobei die Wand unter dem First um mindestens 3.00 m nach innen versetzt und der flache Teil als Dachterrasse ausgebildet werden muss.



Für Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Abweichende Dachformen und andere Dachneigungen (im Rahmen der Festsetzungen) sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Gebäude der Reihenhaushausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

1.2. Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie Nebengebäuden

Für untergeordnete Bauteile der Hauptbaukörper sowie für Nebengebäude sind auch abweichenden Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden

Dacheindeckungen sind nur in den Farben schwarz, grau und rot bis rotbraun zulässig. Glänzende Oberflächen von Solarsystemen sind zulässig, jedoch nur in den genannten Farben.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Flachdächer von Garagen (ausgenommen Carports) und Nebengebäuden ab 10 qm sind extensiv zu begrünen.

3. Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° zulässig.

Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten darf maximal 40 % der Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben und Gegengiebel auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zwischen Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.00 m betragen. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sich deren Oberkante mindestens 1.00 m unterhalb des Firsts (gemessen in der Dachschräge) befinden. Unzulässig sind Dacheinschnitte in Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln auf derselben Dachseite.

4. Fassaden

Fassaden mit Signalfarben und reflektierenden Materialien sind unzulässig (Ausnahme: Glas).

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen (nicht Erschließungswegen) dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen im Bereich von 2,00 m, gemessen von der

vorderen Grundstücksgrenze (bei Eckgrundstücken von beiden vorderen Grundstücksgrenzen).

Einfriedungen und Stützmauern müssen von den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Flächen und von landwirtschaftlichen Wegen 0.50 m zurückbleiben.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu landwirtschaftlichen Wegen sind nur Stützmauern und Einfriedungen in Form von hinterpflanzten Drahtgittern zulässig. Die Oberkanten von Stützmauern dürfen maximal 0.50 m und die Oberkanten von hinterpflanzten Drahtgittern maximal 2.00 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die Geländehöhe der landwirtschaftlichen Fläche bzw. des landwirtschaftlichen Wegs in der Mitte des Baugrundstücks. Die hinterpflanzten Drahtgittern dürfen auch auf den Stützmauern angebracht werden, die Oberkante von 2.00 m über der Bezugshöhe darf dabei nicht überschritten werden.

6. Breite von Zufahrten / Vorgartengestaltung

Die Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen pro Grundstück eine Breite von maximal 6 m haben. In den Teilbereichen A1, A2 und B ist die Vorgartenzone (=Zone zwischen vorderer Baugrenze/Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze) bei Einzelhäusern zu mindestens 50% zusammenhängend gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gilt dies zu mindestens 25%.

7. Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen (siehe Ziffer A6).

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. In den Obergeschossen sind Werbeanlagen darüber hinaus dann zulässig, wenn sich dort die Verkaufsflächen befinden, für die geworben wird. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

9. Bodenauffüllungen

Die Höhen der Grundstücke sind den öffentlichen Straßenflächen anzupassen. Versätze zwischen den Grundstücksoberflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern gewährleistet wird, dass kein Niederschlagswasser auf das Nachbargrundstück gelangt. Hiervon unberührt bleiben die Flächen für den Straßenbau und für Lärmschutzwälle in öffentlichen Grünflächen.

10. Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Wörth entschieden wird.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

wird im weiteren Verfahren ergänzt