



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan

„Östlich der Rheinstraße“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Für die Fassung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurf I 05.08.2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadtverwaltung Wörth am Rhein
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2026

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1. MU = Urbanes Gebiet

1.1.1. Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse (§ 16, § 18 und § 20 BauNVO)

Baufeld MU 1

Für Baufeld MU 1 erfolgt die Festsetzung über die maximale Gebäudehöhe, die der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zu entnehmen ist.

Die festgesetzte **maximale Traufhöhe (TH_{max})** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

Die festgesetzte **maximale Gebäudehöhe (GH_{max})** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion

Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird hier die Höhe der Oberkante der Rheinstraße in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Baufelder MU 2 – MU 3

Für diese Baufelder erfolgt die Festsetzung über die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zu entnehmen ist.

Staffelgeschosse müssen in Baufeld MU 3 im Süden um mindestens 3,0 m zurückspringen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Bereichen MU 1 und MU 3 gilt die offene Bauweise.

Innerhalb des Bereichs MU 2 gilt die abweichende Bauweise a wie folgt: Analog zur offenen Bauweise gilt der allseitige Grenzabstand. Abweichend hiervon darf an die vordere Grundstücksgrenze angebaut werden. Gebäudelängen von über 50 m werden zugelassen.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die bestehende Straßenverkehrsfläche erfolgt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Straßenbegrenzungslinie entlang der Rheinstraße.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung / Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen ist nicht gestattet und es sind alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung dieser Leitung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig.

Gebäude sind durch Bauvorsorgestrategien in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Hinweis: Da das Gelände aufgrund bestehender Straßenanschlüsse nicht vollständig auf eine Höhe oberhalb des HQextrem-Niveaus angehoben werden kann, wird empfohlen, Gebäudezugänge oberhalb der ermittelten Wasserspiegellage von 107,04 m NHN anzuordnen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

8.1. Maßnahme M1 – Wasserdurchlässige Beläge

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

8.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind im gesamten Plangebiet zu begrünen.

Abweichend hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer innerhalb des in der Planzeichnung mit **M2*** gekennzeichneten Bereichs nur zu 50% zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

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

8.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Einzelbäumen

Im gesamten Geltungsbereich sind die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sowie die Bäume auf dem mit M3 gekennzeichneten Bereich zu erhalten und zu pflegen. Abgänge Bäume sind unter Verwendung heimischer Gehölze zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten

einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

8.4. Maßnahme M4/CEF – Herstellung und Pflege von Habitatelementen für die Mauereidechse

In dem mit M4 gekennzeichneten Bereich sind an geeigneten Stellen mindestens zwei Totholz-Lesestein-Kombinationen mit je einer Sandlinse einzubringen.

Die Kombination besteht aus einem Haufen aus naturbelassenem, grobem Totholz (z. B. Stammstücke, Äste) und einer darüber oder daneben geschichteten Lesesteinansammlung aus regionaltypischem, unbehandeltem Naturstein. Die Materialien sind locker zu schichten, um Hohlräume und Rückzugsorte zu schaffen. Die Fläche ist sonnig, trocken und windgeschützt zu wählen. Eine Mindestgröße von 2 m² Grundfläche ist einzuhalten.

Südlich angrenzend an die Totholz-Lesestein-Kombinationen ist je eine Sandlinse herzustellen. Für die Sandlinsen ist ein mindestens 30 cm mächtiger, lockerer und wasser-durchlässiger Sandkörper herzustellen. Als Substrat ist ungewaschener, lehm- und humusarmer Sand (vorzugsweise Mittel- bis Grobsand, ggf. mit Kiesanteilen) zu verwenden. Eine Mindestgröße von 1,0 m² Grundfläche je Sandlinse ist einzuhalten.

Die nicht mit Totholz-Lesestein- und Sandlinsenhabitaten belegten Flächen sind regelmäßig extensiv zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr. Dabei ist eine Staffelmahd durchzuführen, bei der jeweils Teilflächen als Altgrasstreifen ungemäht verbleiben. Diese Altgrasbereiche sind jährlich räumlich wechselnd festzulegen.

Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Hinweis: Vorzugsweise sind die gerodeten Bäume aus dem Plangebiet als Totholzmaterial zu nutzen.

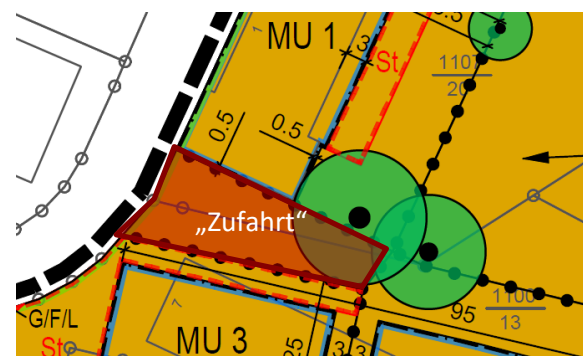
8.5. Maßnahme M5 – Ausschluss von Kies- und Schottergärten

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

8.6. Maßnahme M6 – Anlage von Verdunstungsbeeten

Auf den Baugrundstücken sind Verdunstungsbeete in der Größe von mindestens 5 % der jeweils befestigten Grundstücksfläche (Berechnung ohne Abflussbeiwert) herzustellen.

Für die Fläche „Zufahrt“ ist die gesamte befestigte Fläche an Verdunstungsbeete anzuschließen.



Die Verdunstungsbeete sind seitlich und nach unten hin abzudichten, sodass das zugeführte Wasser gesammelt, gespeichert und über die gepflanzte Vegetation als Verdunstung abgegeben wird. Das Beet darf kein oder nur geringes Gefälle an der Oberfläche aufweisen. Zudem muss es mit einem Überlauf versehen werden, welcher vor Überflutung schützt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.

Sofern in einem Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die erforderliche Verdunstungsleistung auf anderem Wege gewährleistet wird, kann von den im vorherigen Abschnitt getroffenen Festsetzungen zur Anlage von Verdunstungsbeeten abgewichen werden.

Hinweis: Alternativ können in diesem Fall beispielsweise in MU2, MU2 und MU3 extensiv begrünte Retentionsdächer (mind. 15 cm Aufbauhöhe, mind. Gras-Kraut-Begrünung, Kombination mit Solaranlage ist möglich) eingesetzt werden. Neben dieser Maßnahme sind Verdunstungsbeete in der Größe von mindestens 3% der befestigten Grundstücksfläche (Berechnung ohne Abflussbeiwert) herzustellen. Für MU1 und die Fläche „Zufahrt“ kommt nur Variante 1 in Frage.*

8.7. Maßnahme M7 – Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hierfür sind die Flächen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) zu bepflanzen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, ist ein Nutzrasen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Weiterhin sind die nicht überbauten Grundstücksflächen östlich MU 2 mit einer Gräser-Kräuter-Saatgutmischung des Herkunftsgebiets Nr. 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzusäen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; der erste Schnitt kann ab Mai erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen. Die Pflege ist so durchzuführen, dass eine lückige, strukturreiche Vegetationsdecke entsteht; Teilflächen sind wechselweise von der Mahd auszunehmen.

Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind im gesamten Gebiet unzulässig.

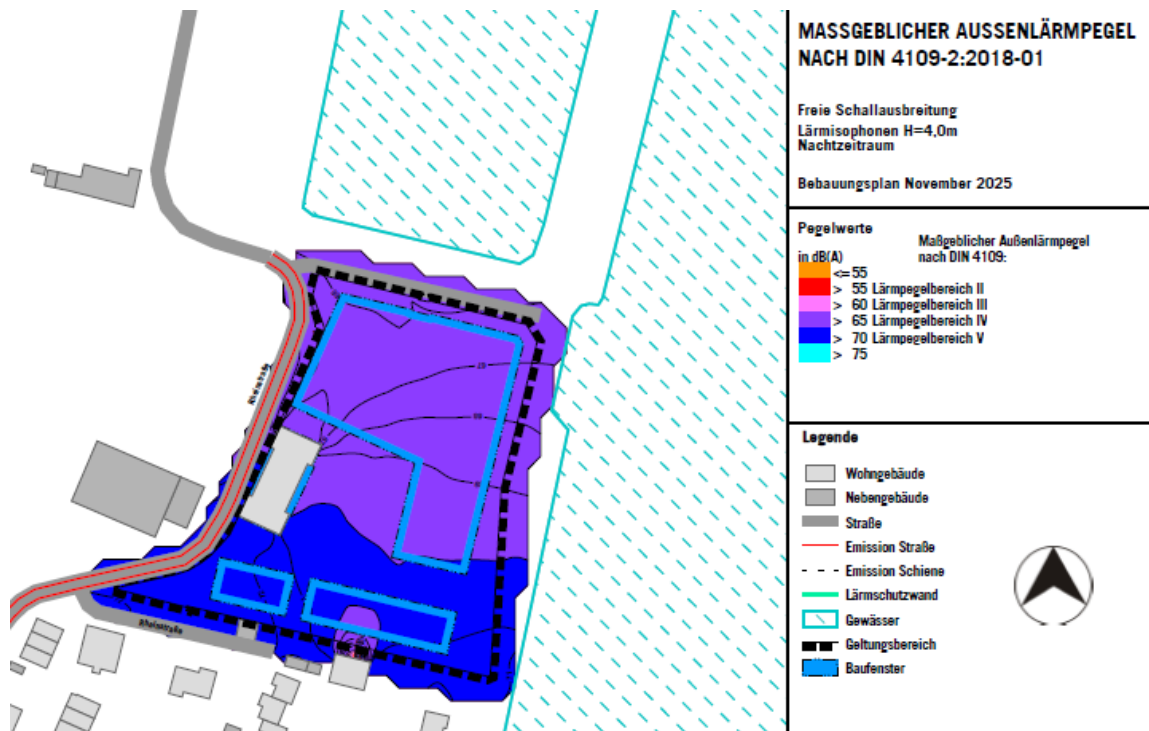
9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen gelten für Bestandsgebäude nur bei Umbaumaßnahmen.

9.1. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen / Maßgebliche Außenlärmpegel

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (in nach nachstehenden Beiplänen jeweils festgesetzt für Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss sowie ab 3. Obergeschoss

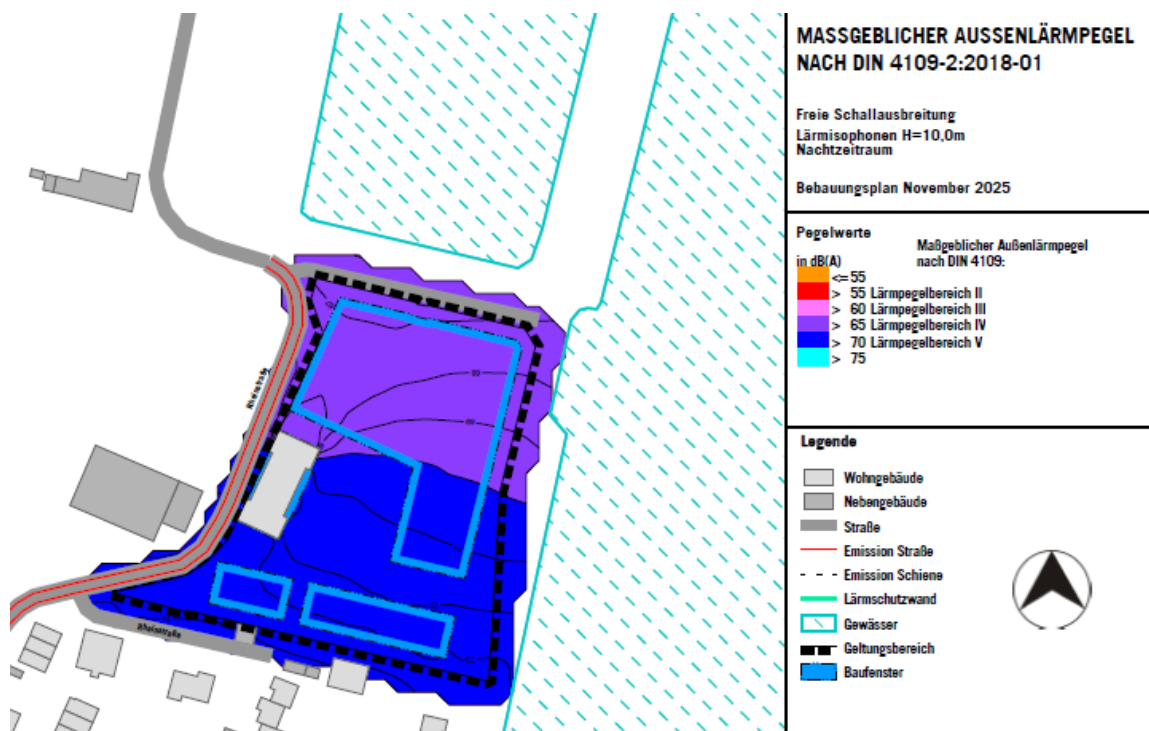
aufwärts). Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.



Beispiel 1 zur Planzeichnung:

Festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel für Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026, Anlage 5.1



Beispiel 2 zur Planzeichnung:

Festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel für 3. Obergeschoss und die Geschosse oberhalb

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026, Anlage 5.2

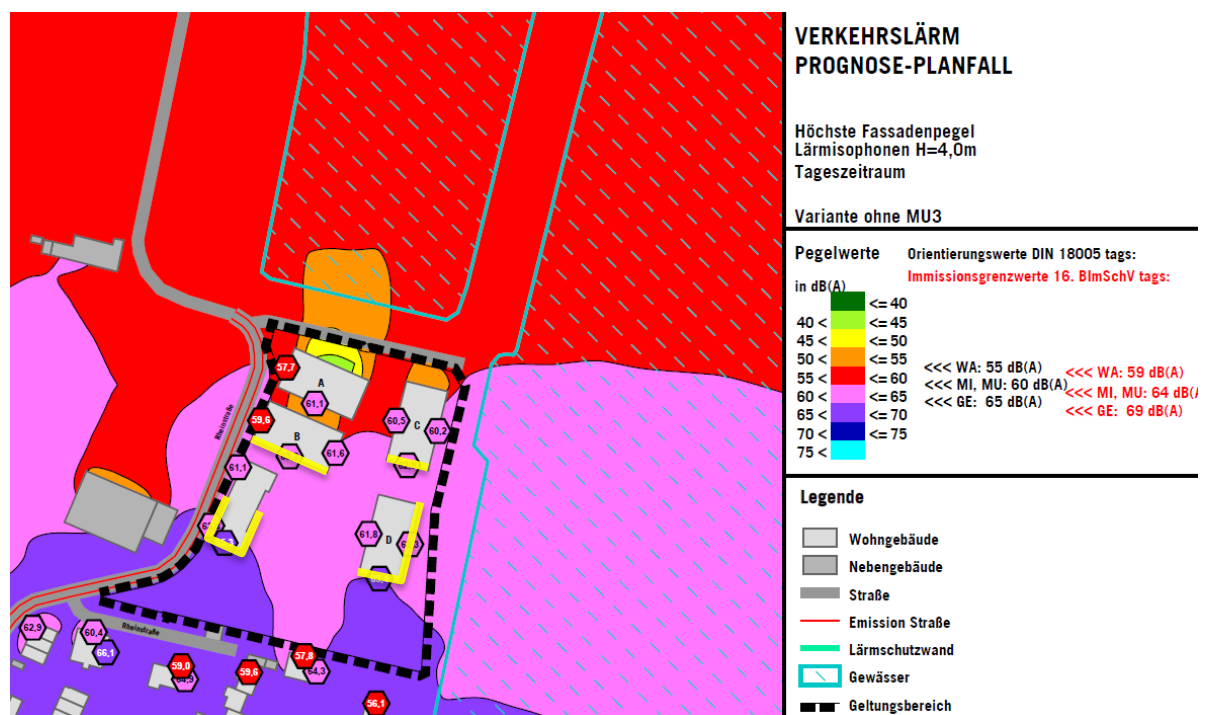
9.2. Fenster von Schlaf- oder Aufenthaltsräumen

Fenster von Schlaf- oder Aufenthaltsräumen an den Südfassaden der Baufelder MU 3 für das 2. Obergeschoss und die Geschosse oberhalb (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) im Nachtzeitraum) sind durch Grundrissorientierung zu vermeiden.

Sofern sichergestellt wird, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten, können alternativ an diesen Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen umgesetzt werden.

9.3. Anordnung von schalltechnischen Maßnahmen bei Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum (in nachstehenden Beiplänen jeweils separat festgesetzten Fassaden / Fassadenhälften für Baufelder MU 1 und MU 2 sowie für Baufeld MU 3) sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

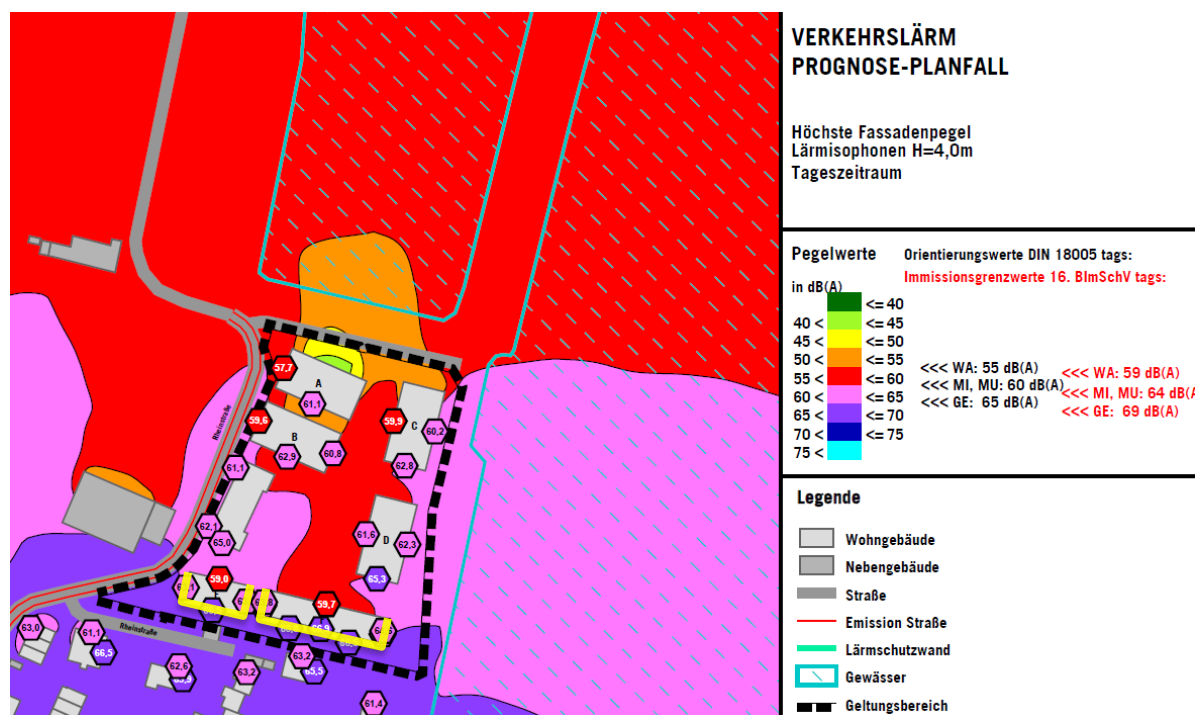


Beiplan 3 zur Planzeichnung:

Höchste Fassadenpegel für die Fassaden / Fassadenhälften für Baufelder MU 1 und MU 2

— Von der Festsetzung betroffene Fassaden

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026, Anlage 4.1.5-d



Beiplan 4 zur Planzeichnung:

Höchste Fassadenpegel für die Fassaden für Baufelder MU 3

Von der Festsetzung betroffene Fassaden

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Östlich der Rheinstraße“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Juni 2026, Anlage 4.1.2-d

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

9.4. Schallabsorbierende Fassade Baufelder MU 3

Die südliche Fassade der Außenwand der geplanten Gebäude in den Baufeldern MU 3 ist mit hoch schallabsorbierenden (hoch schallabsorbierend Gruppe A4 – Reflexionsverlust $DL_a \geq 8 \text{ dB}$) Oberflächen gemäß ZTV-ING des Bundesministeriums für Verkehr und Digitales (Zusätzl. Techn. Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten, Teil 8, Abschnitt 1, Februar 2025) in einer Höhe von mindestens 9 m auszubilden. Reflektierende Flächen in der Fassade der Außenwand gemäß Satz 1 dieser Festsetzung sind nur zulässig, wenn diese 15% der Fassadenfläche dieser Festsetzung nicht überschreiten.

Sofern in einem Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann, dass eine Überschreitung des festgesetzten Anteils der reflektierenden Fläche in der Fassade der Außenwand nicht zu einer maßgeblichen Steigerung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an bestehenden Gebäuden um mehr als 2,1 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder das Ansteigen der Fassadenpegel auch nur in geringem Umfang von bereits sehr hoch belasteten Gebäudefassaden über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts führt, kann von den im vorherigen Abschnitt getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der südlichen Fassade der Außenwand der geplanten Gebäude in den Baufeldern MU 3 abgewichen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

In den Baufeldern MU 3 sind darüber hinaus auch Mansarddächer zulässig, sofern das Unterdach (der untere steilere Dachteil) eine Mindestneigung von 70° aufweist. Für das Oberdach (oberer flacherer Dachteil) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.

Hinweis: Es gilt die oben festgesetzte Pflicht zur Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² im gesamten Plangebiet (Landespflege Maßnahme M2).

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO und § 47 Abs. 1 LBauO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Hinweise zum Artenschutz

1.1. Allgemeine Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.
- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Ge-büsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört

werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs. 3 LNatSchG).

1.2. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch ein fachlich qualifiziertes Büro zu beauftragen. Die ÖBB begleitet die Durchführung von Abriss-, Umbau- und sonstigen Baumaßnahmen, überwacht die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und dient insbesondere der frühzeitigen Erkennung unvorhergesehener Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Im Bedarfsfall veranlasst sie die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz betroffener Individuen, einschließlich deren fachgerechter Sicherung und Umsiedlung.

Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Ökologische Baubegleitung überprüft auch die von Rodung betroffenen Bereiche auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der jeweilige Vorhabenträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

1.3. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

§ 41a BNatSchG (Hinweis: derzeit noch nicht in Kraft getreten)

- Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

1.4. Anbringung von Nist- und Fledermauskästen

- Es wird empfohlen an jedem neu gebauten Gebäude mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzt oder hinter Putz liegend) als Ersatzquartier für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. Dabei sollte darauf geachtet werden,

dass der Einflug nicht durch Äste behindert wird und eine starke Beschattung durch Gehölze zu vermeiden ist. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

- Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden.

1.5. Schutz der Mauereidechse

Aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der geschützten Mauereidechse im Untersuchungsgebiet sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG geeignete Maßnahmen erforderlich. Da grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Art das Gebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder besiedeln kann, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwiegend Maßnahmen zur Vermeidung und zur Vergrämung der Tiere während der Bauphase gewählt. Diese sollen zeitlich und räumlich gestaffelt durchgeführt werden.

1.5.1. Ökologische Baubegleitung

Siehe hierzu Kapitel C 1.2

1.5.2. Zeitliche und räumliche Staffelung der Baumaßnahmen (Einteilung in Bauabschnitte)

Jegliche Baumaßnahmen sind zeitlich und räumlich aufeinander abzustimmen, sodass sich die Mauereidechsen innerhalb des Plangebiets in weniger störungsintensive Rückzugsräume zurückziehen können. Dafür sind die nachfolgenden Maßnahmen (Kapitel C 1.5.3 bis 1.5.5) je Bauabschnitt umzusetzen. Die Staffelung der Baumaßnahmen ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Durch die zeitliche und räumliche Staffelung wird vermieden, dass gleichzeitig großflächige Störungen im gesamten Gebiet auftreten und den Tieren keine geeigneten Ausweichmöglichkeiten mehr zur Verfügung stehen.

1.5.3. Vergrämung von Reptilien vor Baubeginn

Die Vergrämung von Reptilien erfolgt vor Baubeginn eines Bauabschnitts entweder im Spätsommer (von Mitte August bis Ende September) oder im Frühjahr (von Mitte März bis Mitte April). Alle Arbeitsschritte werden tagsüber bei günstiger Witterung ausgeführt (an trockenen, milden Tagen von ca. 10 bis 18 Uhr) und damit zu Zeiten, in denen die Reptilien agil sind und dem Geschehen ausweichen können. Ziel ist es, die Habitatfunktion innerhalb der Eingriffsbereiche vor Baubeginn deutlich herabzusetzen und eine eigenständige Abwanderung der Tiere zu fördern.

Die Vergrämung auf der Fläche umfasst folgende Teilschritte:

▪ Ziehen der Wurzelstöcke

Zum Zeitpunkt des Gehölzrückschnittes (Anfang Oktober bis Ende Februar) werden keine Wurzelstöcke o. ä. entfernt, da in diesen Bereichen ein Vorkommen von überwinternden Reptilien nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Wurzelstöcke werden über den Winter im Baufeld belassen und erst im Frühjahr (ab Mitte März) bei günstigen Temperaturen (trocken, mind. 15 °C) von der Fläche geräumt. Etwaige im Baufeld überwinternde Reptilien können dadurch mit Beginn der Aktivitätszeit eigenständig aus dem Baufeld in unmittelbar angrenzende, verbleibende Habitate ausweichen.

▪ **Beseitigung von Versteckplätzen**

Aus dem Bauabschnitt werden für Reptilien besonders attraktive Strukturen mit einer Eignung als Versteckplatz (z.B. kiesbedeckte Traufstreifen) entfernt und in Randbereiche verbracht, die von den Bauarbeiten nicht tangiert werden.

▪ **Mähen der Flächen**

Die Flächen innerhalb des Bauabschnittes werden gemäht, wobei das Mahdgut vollständig händisch von der Fläche zu entnehmen ist. Die Vegetation ist anschließend dauerhaft kurz zu halten.

Werden Gebäude bzw. Gebäudeteile abgebrochen oder die oberen Bereiche während der Aktivitätszeit der Mauereidechse modernisiert, sind zur Vergrämung auf den Dachflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

▪ **Abräumen von steinigem Material**

Sofern Dachflächen der Gebäude mit steinigem Material (z. B. Kies) belegt sind, ist dieses vor Beginn der Abriss- oder Modernisierungsarbeiten vollständig zu entfernen. Dachterrassen sind entsprechend ebenfalls von steinigem Material zu beräumen.

Das Abräumen des steinigen Materials hat abschnittsweise, beginnend von der Dachmitte in Richtung der Gebäudekanten, zu erfolgen, um den Tieren ein Ausweichen in noch ungestörte Bereiche der Dachflächen bzw. angrenzende Habitatstrukturen zu ermöglichen. Eine Durchführung während der Aktivitätszeiten ist ausschließlich nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und unter Begleitung einer fachlich qualifizierten Person zulässig.

Da das vorhandene Substrat aufgrund seiner geringen Mächtigkeit (ca. 3–4 cm) keine geeigneten Überwinterungsstätten bietet, können Abriss- oder Modernisierungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten (d.h. Mitte Oktober bis Ende Februar, je nach entsprechender Witterung) ohne Durchführung der oben beschriebenen Maßnahme durchgeführt werden.

1.5.4. Reptiliensichere Absperrung der Bauflächen durch einen temporären Schutzzaun

Nach Abschluss der Vergrämnungsmaßnahmen wird der Bauabschnitt durch eine geeignete Reptilienschutzzaunung von den verbleibenden Habitatflächen abgegrenzt.

Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden. Der Zaun ist mit einseitigen Überstiegshilfen ca. alle 10 m zu versehen, so dass die Eidechsen an diesen Stellen den Zaun überwinden können und selbständig aus dem Baufeld auswandern können.

Der Zaun ist während der Aktivität der Reptilien regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen. Eine Instandhaltung des Zauns ist im Falle von Bauschäden, Sturmschäden, Vandalismus etc. sofort durchzuführen. Sofern notwendig, ist alle 6-8 Wochen eine Mahd durchzuführen, um ein Überwinden der Zäune durch die Reptilien zu verhindern. Der Zaun darf erst nach Abschluss der Arbeiten abgebaut werden und muss korrekt entsorgt werden.

1.5.5. Abfangen innerhalb des Reptilienschutzzauns

Durch die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Maßnahmen sind so viele Reptilien wie möglich zu vergrämen. Die dennoch innerhalb des Bauabschnitts verbliebenen Reptilien sind mittels zugelassener Methoden (u.a. Nylonschlinge, Kescher) durch qualifiziertes Fachpersonal zu fangen und in Stoffsäckchen oder Fangboxen schnellstmöglich aus dem Baufeld zu verbringen. Da für die Mauereidechse in der Umgebung geeignete Ausweichstrukturen vorhanden sind, wird an dieser Stelle ein über den Zaun setzen der gefangenen Individuen als ausreichend betrachtet.

Der Fang kann eingestellt werden, wenn bei geeigneter Witterung an mindestens drei Fangtagen im Abstand von einer Woche nach dem letzten Fang keine Tiere mehr gefangen werden.

Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass sich zum Zeitpunkt des Baubeginns keine Mauereidechsen mehr im direkten Eingriffsbereich aufhalten und somit das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden wird.

2. Empfehlungen zum Klimaschutz

- Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung erzielt werden.

3. Hinweise zum Thema Boden / Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19732 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4. Hinweise zu Kultur- oder sonstigen Sachgütern sowie archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern

- Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet vor. Sollten während Bauarbeiten dennoch Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde. Auch Kultur- und Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Bei erforderlicher Veränderung ist das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG mit den Denkmalbehörden (hier: zuständige Untere Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörden) umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

4.1. Archäologische Denkmäler und Funde

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.02.2026 mit, dass sich das Plangebiet in der Nähe mehrerer „Westwall-Anlagen“ befindet. Daher besteht der Verdacht, dass sich bislang unbekannte Bestandteile des Westwalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden können. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist folgendes zu beachten:

- Die Bestandteile des Westwalls sind gem. § 10 DSchG in die Denkmalliste eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG als geschützte Kulturdenkmäler

anzusehen. Veränderungen an Kulturdenkmälern oder deren Umgebung bedürfen gem. § 13 DSchG der Abstimmung mit den Denkmalbehörden im Vorfeld der Maßnahme und sind denkmalrechtlich von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 DSchG wird explizit hingewiesen.

- Eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma muss genehmigt werden. Die daraus hervorgehenden Befundergebnisse sind den zuständigen Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen.
- Bodeneingriffe sind aufgrund der begründeten Vermutung der Kulturdenkmäler Westwall-Anlagen unter fachlicher Begleitung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie durchzuführen.
- Vorgefundene Gegenstände sind ebenfalls den Denkmalfachbehörden zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

4.2. Geologiedatengesetz (GeolDG)

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://geol-dg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz unter:

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

5. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 30.12.2025 mit, dass sich das geplante Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich wird aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich wird jedoch auf die Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hingewiesen und dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben dürfen. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- 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.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch die Deutsche

Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.

- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung sind online zu finden unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungs-kreuzungen>, <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

6. Hinweise der Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (beauftragt und bevollmächtigt von der Telekom Deutschland GmbH) teilte in ihrer Stellungnahme vom 06.01.2026 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Bezüglich dieser Telekommunikationslinien werden folgende Hinweise gegeben:

- Vermeidung von Beschädigung der vorhandenen Telekommunikationslinien während der Bauphase
- Zugang zu den Telekommunikationslinien ist jederzeit möglich
- Freihalten der Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdischer Gehäuse inklusive der Gewährleistung eines Anfahrens durch Kabelziehfahrzeuge
- Einholen von Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH bei Konkretisierung der Planung
- Beachtung der Kabelschutzanweisungen der Telekom
- Für die Verlegung anderer Leitungen: Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. einer rechtzeitigen Koordinierung

7. Schutz von Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nur teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich aus der Örtlichkeit sowie aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Im Plangebiet, teilweise innerhalb der überbaubaren Fläche, befindet sich eine oberirdische Stromversorgungseinrichtung (Trafostation), deren Abbau aktuell geplant ist. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Der Bestand dieser Trafostation ist bis zu deren Rückbau zu berücksichtigen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der

Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Stromnetzbetreiber ist zwingend an den nachgelagerten Verfahren zu beteiligen (z.B. Baugenehmigungsverfahren), da erst dann eine parzellenscharfe und detaillierte Aussage zur Betroffenheit und zu den einzuhaltenden Bedingungen/ Auflagen für das Vorhaben getroffen werden kann.

Der Antrag für den Netzanschluss von Bauvorhaben (Hausanschluss) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ausschließlich über das Kundenportal der Pfalzwerke Netz AG zu stellen, das auf der Website zur Verfügung steht (<https://www.pfalzwerke-netz.de/kundenportal>).

8. Ausführung von Dachflächen

Es wird empfohlen, dass Dachflächen, welche größer als 50 m² sind, so auszuführen sind, dass weniger als 20 % der Gesamtdachfläche aus Materialien bestehen, die im Niederschlagswasser zu signifikanten Belastungen mit gewässerschädlichen Substanzen führen, damit sie der Flächengruppe D der Belastungskategorie I zugeordnet werden können.

9. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Wörth am Rhein eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. PFLANZLISTEN

In der freien Landschaft sind bei Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

In öffentlichen Grünanlagen, Privatgärten und im Straßenbegleitgrün können zusätzlich klimarobuste und urbanresistente Baum- und Straucharten verwendet werden.

Bei der Pflanzenauswahl sollte generell darauf geachtet werden, bevorzugt Arten zu wählen, die durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten darstellen. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten.

Die Listen sind nicht abschließend.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten Pflanzungen sind mit der

angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen. Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe		0,25 m	
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe		0,50 m	
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe		0,75 m	
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste A: Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam

<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg-Erbсенstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

2. Pflanzliste B: Maßnahme M7 – Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Amerikanische Gleditschie
<i>Koelreutheria paniculata</i>	Blasen-esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amber-Baum
<i>Paulownia tomentosa</i>	Blauglockenbaum

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer neglectum</i> ‘Annae’	Zöschen-Ahorn
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Malus toringo</i> ‘Brouwers Beauty’	Zierapfel-Sorte
<i>Malus</i> ‘Rudolph’	Zierapfel-Sorte

<i>Morus platani</i> 'Fruitless'	Weißer Maulbeere
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Zierkirschen-Sorte
<i>Prunus</i> 'The Bride'	Zierkirschen-Sorte
<i>Prunus yedoensis</i>	Zierkirschen-Sorte
<i>Quercus x hispanica</i> 'Fulhamensis'	Spanische Eiche

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Lagerstroemia indica</i>	Chinesische Lagerströmie
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Hydrangea</i> in Sorten	Hortensien-Sorten
<i>Phillyrea angustifolia</i>	Schmalblättrige Steinlinde
<i>Osmanthus burkwoodii</i>	Frühlings-Duftblüte