

## **Stadt Wörth am Rhein**

### **Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“**

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 2. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 19.04.2018 vollständig ersetzt.

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)**

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

- 1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckstimmung „Lebensmittel, Nahversorgung“. Es dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienendem Einzelhandel einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.
- 1.2 Innerhalb der mit **A** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3 Innerhalb der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Brot- und Backwaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig. Weiterhin zulässig sind Cafés mit zugeordneter Gastraumfläche.
- 1.4 Außerdem zulässig sind die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze und deren Zufahrten.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,40 darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit Satteldächern 110,40 m ü. NN. Sie ist am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt
  - bei Gebäuden mit Satteldächern 116,30 m ü. NN.
  - bei Gebäuden mit Flachdächern 111,40 m ü. NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut bzw. an der Oberkante der Attika zu bestimmen.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Innerhalb der mit **A** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 85 m, festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Einkaufswagenboxen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebiets oder innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen zu versickern. Zulässig ist auch eine Brauchwassernutzung.
- 5.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 5.3 Für Außenbeleuchtungen sind Kaltlichtlampen (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.

### **6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

- 6.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölze zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb des Planungsgebiets sind mindestens 24 einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 6.3 Grünflächen mit einer Breite über 1,50 m sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 6.4 Innerhalb der mit **A** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Ostfassade des Gebäudes zu mindestens 2/3 mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.5 Innerhalb der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden

Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)**

### **7. Dachflächen**

7.1 Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis 25 Grad.

7.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### **8. Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

## **C. HINWEISE**

### **Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung**

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient der in der Planzeichnung dargestellte Kanaldeckel in der Straße Im Bödel mit einer Höhe von 105,10 m ü. NN.

### **Immissionsschutz**

Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Hochwasserschutz**

Stadt Wörth am Rhein - Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“, textliche Festsetzungen Entwurfsfassung 26.08.2025

Das Planungsgebiet liegt in einem bei extremen Hochwasserereignissen potenziell überflutungsgefährdeten Bereich. Es wird eine an diesen Umstand angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

### **Grundwasserstände**

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

### **Denkmalpflege**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

### **Artenliste**

Die Gehölze für Pflanzungen sind vorzugsweise aus nachstehender Pflanzenliste auszuwählen:

#### **Bäume**

Spitzahorn

Bergahorn

Hainbuche

Stieleiche

Winterlinde

#### **Sträucher**

Weißerose

Hundertblättrige Rose

Hecken-Rose

Stadt Wörth am Rhein - Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“, textliche Festsetzungen Entwurfsfassung 26.08.2025

Damaszener Rose  
Duftender Schneeball

Gelbe Rose  
Hortensie

Wein-Rose  
Kolkwitzie

**Kletterpflanzen**

Waldrebe  
Schlingenknocherich

Jelängerjellieber  
Wilder Wein

Goldgeißblatt