

Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“

Textliche Festsetzungen

Präambel

Der Bebauungsplan „BÜ-Beseitigung Zügelstraße/Ottstraße; Straßenbau“ aus dem Jahr 2009 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ überlagert und in dessen Geltungsbereich ersetzt. Der Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO)

1.4 In den Besonderen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

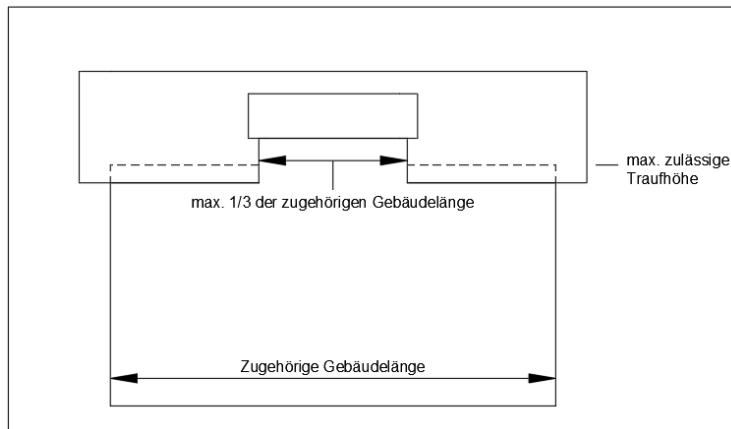
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.5 In den Besonderen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- 1.6 In den Besonderen Wohngebieten sind unzulässig:
- Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen.
- 1.7 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine bauliche Nutzung nur unter der Bedingung zulässig, dass
- die Ersatzbiotope gemäß Festsetzung 7.7 hergestellt sind,
 - auf den Flächen mit Reptilienvorkommen eine Vergrämung der Eidechsen oder Schlingnattern aus dem Baufeld durch Entfernen aller potenzieller Versteckmöglichkeiten durchgeführt wurde und dass
 - gegebenenfalls im Baufeld verbliebene Reptilien abgefangen und in zuvor hergerichtete und funktionsfähige Ausgleichshabitate verbracht wurden.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf
- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände,
- in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 50 % und in den Besonderen Wohngebieten auf bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf im Allgemeine Wohngebiet WA2 um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das Gebäude ausschließlich als Gemeinschaftsgarage genutzt wird.
- 2.3 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen.
- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe darf im Allgemeine Wohngebiet WA2 um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das Gebäude ausschließlich als Gemeinschaftsgarage genutzt wird.

- 2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe auf maximal $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge bis auf die Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe überschritten werden.



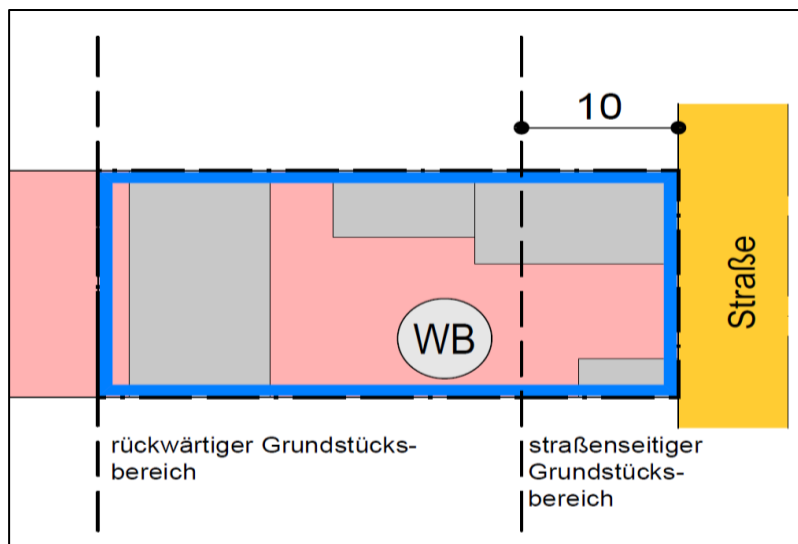
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen, Balkone und Terrassen etc. überschritten werden. Je untergeordnetem Bauteil darf die Überschreitung bis zu 2,00 m Tiefe bei maximal bis zu 4 m Breite betragen.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- als straßenseitiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.
- als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit mehr als 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.



- 4.2 In der abweichenden Bauweise a1 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 4.3 In der abweichenden Bauweise a2 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 4.4 In der abweichenden Bauweise a3 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 4.5 In der abweichenden Bauweise a4 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Anbau an beide seitlichen Grenzen ist zulässig.
- 4.6 Sofern ein bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehendes Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreitet, so kann beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und oberirdische Garagen – mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen (barrierefreie Stellplätze) – nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 als

- Gemeinschaftsgarage und dort auch nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ zulässig.
 - 5.3 Zufahrten zu Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind zudem innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche zulässig.
 - 5.4 Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.
 - 5.5 Garagen sind im Besonderen Wohngebiet mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
 - 5.6 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 6. 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 dürfen nur Wohngebäude, bei denen mindestens 1/3 der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.
- Bei gemeinsamer Errichtung mehrerer Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet kann der Mindestanteil über alle Wohngebäude gemeinsam nachgewiesen werden.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen sind mit glatter Folie zu verschließen.
 - 7.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 - 7.3 Auf den privaten Baugrundstücken des besonderen Wohngebietes sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
 - 7.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

- 7.5 Bei der Gestaltung der unbebauten Teile der privaten Baugrundstücke ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckten Flächen, in denen diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), sowie die Verwendung von Kunstrasen oder anderer flächendeckender Beläge außerhalb der Zufahrten und Wege unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand eines Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- 7.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 7.7 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind
- 4 Lesesteinhaufen unterschiedlicher Typen (3x Lesesteinhaufen einfach und 1x Lesesteinhaufen aufwändig) für Mauereidechsen
 - ein Totholzhaufen für die Schlingnatter

entsprechend den Vorgaben des Gutachtens „B-Plan Herren-/Moltkestraße Wörth – Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023) herzustellen.

Die Ersatzbiotope sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Sie dürfen nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

- 7.8 In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ein Regenwasserrückhalteraum (Rückhaltezysterne) mit einem Mindestpuffervolumen von 1,5 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche mit einem Drosselablauf in den Regenwasserkanal im Baugebiet anzulegen. Der maximale Drosselabfluss in die öffentliche Kanalisation darf eine maximale Drosselabflussspende von 5 l/s*ha nicht überschreiten. Gleichzeitig muss sich der Stauraum nach einem Regenereignis innerhalb von 24 Stunden durch den Drosselablauf vollständig entleeren.

Hinweis:

Die Anlage der Rückhaltezysterne ist in der Regel genehmigungspflichtig.

Ein darüber hinausgehendes Zisternenvolumen ohne Drosselablauf zur Nutzung in Haus und Garten ist ausdrücklich zulässig.

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Wohnungen in den Allgemeinen

Wohngebieten zu belasten.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 9.1 Bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 11 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 30.09.2021, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen „LSM 1“ ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über dem Fahrbahnbelag der Hanns-Martin-Schleyer-Straße herzustellen.

Auf die Erstellung der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass im Allgemeine Wohngebiet WA 2 ausschließlich eine Gemeinschaftsgarage errichtet wird.

- 10.2 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen „LSM 2“ ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,80 m über der Zufahrt zu einer Gemeinschaftsgarage im Allgemeine Wohngebiet WA 2 herzustellen.

Auf die Erstellung der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass im Allgemeine Wohngebiet WA 2 keine Gemeinschaftsgarage errichtet wird.

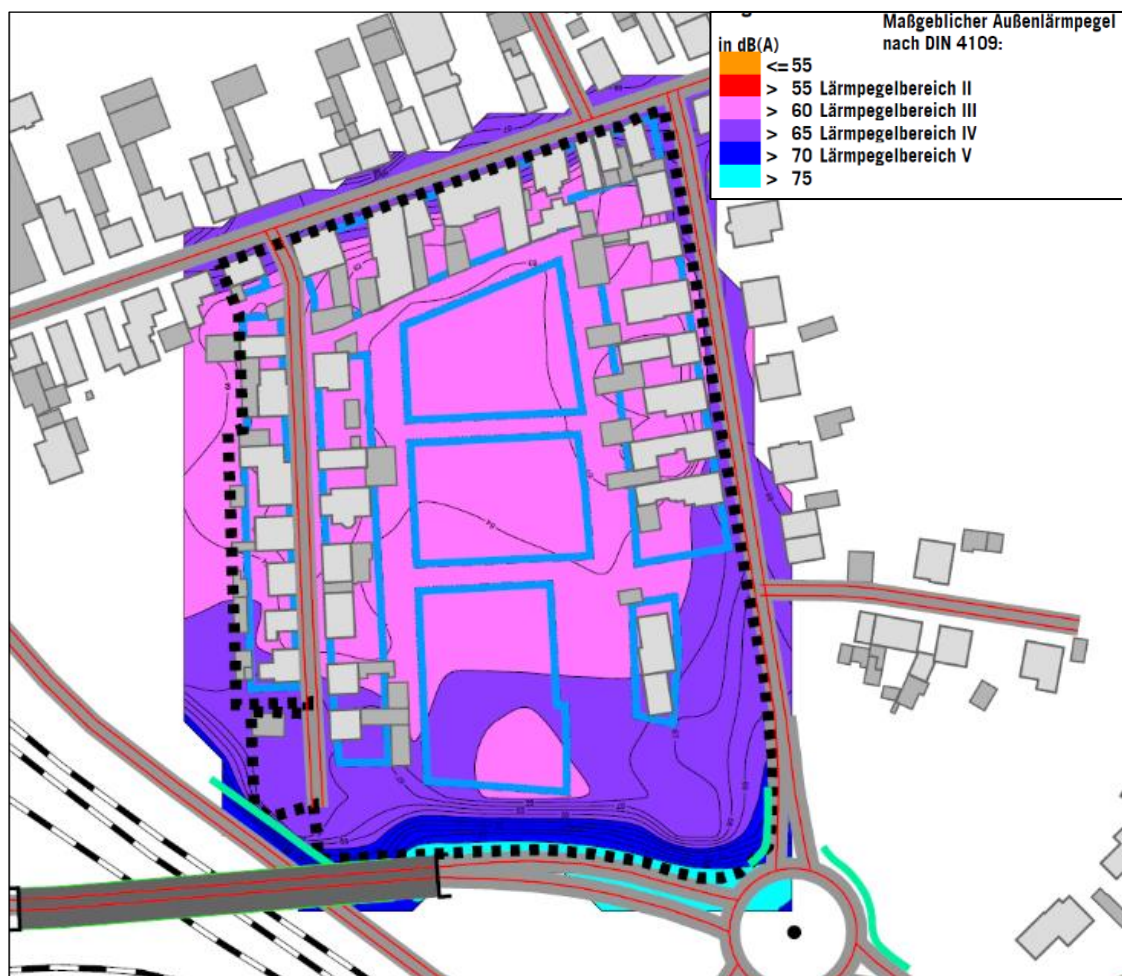
- 10.3 Im Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind die Außenfassaden von Gemeinschaftsgaragen auf der Nord- und Westseite – mit Ausnahme der Zufahrt - geschlossen auszubilden

- 10.4 An den mit „LSM 3“ gekennzeichneten Fassaden sind durch Grundrissorientierung offenbare Fenster von Aufenthalts- / Schlafräumen auszuschließen oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Ausrichtung der Fenster, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Aufenthalts- / Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während dem Nachtzeitraum nicht zu überschreiten.

Auf die Grundrissorientierung kann verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass im Allgemeine Wohngebiet WA 2 keine Gemeinschaftsgarage errichtet wird.

- 10.5 Beim Neubau oder Umbau von Gebäuden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche ergeben sich aus folgender Abbildung:



Maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet

- 10.6 Von der Festsetzung 10.5 kann abgewichen werden, sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen. Dann können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen

berücksichtigt werden.

- 10.7 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.
- 10.8 Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum 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.

11. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich.
- 11.2 Fassaden, bei denen eine Fläche größer 25 qm fenster- oder türlos ist, sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- 11.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 11.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

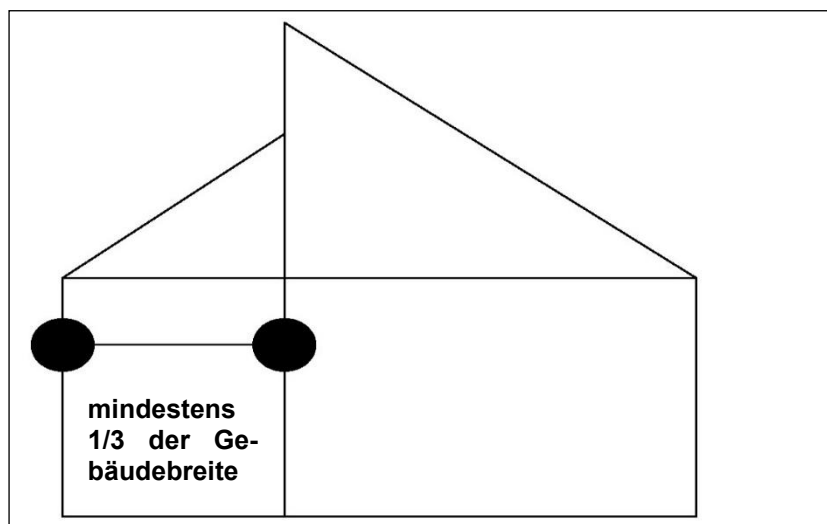
Besonderes Wohngebiet

- 12.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

- 12.2 Zulässig sind weiterhin Flachdächer, allerdings nur auf maximal 1/3 der Gebäudgrundfläche.
- 12.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 12.4 Bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude darf ergänzend zu den Festsetzungen 10.1 die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden.
- 12.5 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreitet.

Allgemeines Wohngebiet

- 12.6 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Abweichend hiervon sind Pultdächer nur als versetzte Pultdächer und nur mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Bei einem versetzten Pultdach muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der zugehörigen Außenwand der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.



- 12.7 Zulässig sind weiterhin Flachdächer, allerdings nur auf maximal 1/3 der Gebäudgrundfläche.
- 12.8 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreitet.

13. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind, soweit es sich nicht um straßenseitige Hoftore

handelt, nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) anzulegen. Pflanzliche Einfriedungen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

14. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- | | |
|---|-----------------|
| • für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| • für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| • für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche | 2 Stellplätze |

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

C. HINWEISE

Kampfmittel

Für Teilbereiche des Plangebietes wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Vor Beginn von Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, besteht daher weiterer Handlungs- bzw. Erkundungsbedarf.

Grundwasserstände, Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Im Bebauungsplangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese können im Hochwasserfall des Rheins zu Druckwasser führen. Es wird eine angepasste Bauweise, insbesondere ein Verzicht auf eine Unterkellerung, empfohlen.

Im Bebauungsplangebiet kann es insbesondere im Bereich der bislang noch unbebauten Flächen im Starkregenfall zu einem Wassereinstau kommen.

Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.). Es wird diesbezüglich auf das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Wörth am Rhein verwiesen, dessen Empfehlungen zu beachten sind.

Zu beachten ist auch § 37 Wasserhaushaltsgesetz. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (überschwemmungsgefährdetes Gebiet). Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten zeigt sich bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) oder bei einem Versagen der Rheinhauptdeiche, dass das Plangebiet überflutet werden kann. Die Wassertiefen können bis zu 2 m erreichen. Aus dem Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. 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.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) sind umgehend die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Germersheim bzw. die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. zu informieren.

Artenschutz

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

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist 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 geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders 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.

Einbruchschutz

Gebäude sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen, entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen, ausgestattet werden. Es wird auf die Angebote der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen verwiesen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien und Gutachten

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ sowie das Gutachten „B-Plan Herren-/Moltkestraße Wörth –

Erfassung von Brutvögeln, Reptilien sowie ausgewählten Insektenarten 2023 mit Artenschutzbeitrag“, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Oktober 2023) werden mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Wörth am Rhein zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.