

STADT WÖRTH AM RHEIN

Satzung über den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung vom 20.07.2012

Satzungsbeschluss

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 KlimaSchFG (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 KlimaSchFG (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2010 (BGBl. I S. 1059)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 359)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)
in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz - DschPflG -) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.04.2009 (GVBl. S. 162)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 28.08.2012 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den am 28.08.2012 rechtskräftigen Fassungen - hat der Stadtrat in seiner Sitzung

am 28.08.2012 den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom Juli 2012 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 1000	in der Fassung vom Juli 2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom Juli 2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom Juli 2012

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom Juli 2012
E1	Begründung	in der Fassung vom Juli 2012
E2	Umweltbericht mit naturschutzfachlichem Beitrag	in der Fassung vom Juli 2012
F	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom Juli 2012

Weitere Anlagen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro Höllgärtner	in der Fassung vom Juli 2012
Schalltechnisches Gutachten mit Erläuterungen zum passiven Schallschutz, Köhler/Leutwein	vom November 2010
Verkehrsuntersuchung, Köhler/Leutwein	vom August 2009
Baugrunderkundung Roth und Partner sowie Abwägungssynopsen I-III	vom Dezember 2006

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den aufgrund von § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 17.12.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 05.02.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 09.02.2009 bis 25.02.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom 07.07.2009 bis 07.08.2009
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 29.04.2010
Bekanntmachung der Offenlage		am 18.11.2010
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 29.11.2010 bis 30.12.2010
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 11.12.2010 bis 21.01.2011

Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	am 20.06.2011
Bekanntmachung der II. Offenlage		am 28.07.2011
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom 08.08.2011 bis 24.08.2011
Erneutes Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom 18.08.2011 bis 12.09.2011
Beschluss über vorgebrachte Anregungen		am 26.03.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 28.08.2012
Ausfertigung		am 22.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 08.11.2012

Wörth am Rhein, 12.11.2012

Seiter
Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften § 88 LBauO	nach § 214 (4) BauGB	
Beschluss Stadtrat		am 23.05.2013
Neuausfertigung		am 02.07.2013
Rückwirkende Inkraftsetzung	gem. § 214 (4) BauGB	zum 08.11.2013
Bekanntmachung	gem. § 214 (4) BauGB	vom 01.08.2013

Wörth am Rhein, 02.08.2013

Seiter
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

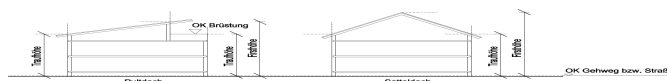
In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4(3) Nrn. 3 - 5 BauNVO unzulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (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 Firsthöhen.

Im Bereich B ist bei den Mittelhäusern von Reihenhausgruppen 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 Brüstungen darf die festgesetzte minimale Traufhöhe unterschreiten.

Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem 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.

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.

***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 und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

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.

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.

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.

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 B2) 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.

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 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)
Folgende, zur Herstellung von Erschließungsanlagen erforderliche Maßnahmen dürfen auf Privatgrundstücken realisiert werden:

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

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

8.1 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.

8.2 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).

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

9.1 Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern nicht Baumbeet 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.

9.3 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 Scherpferr“ 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.

9.4 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 wassergebundene Decken).

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zwischenspeichern 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.

9.5 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.

9.6 Leuchtmittel

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

10 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 StU ¹
Sträucher	2xv, o.B. 100-150 cm

¹2xv= Zweimal verpflanzt, ohne Ballen- StU =Stammumfang in 1 m Höhe

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.

10.1 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 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.*

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.

10.2 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.

10.3 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 Überwinterungshabitats.

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 Nahrungshabitats in Form kurzgrasiger Wiesenflächen in Kombination mit langgrasigen Wiesenbrachen zur Verfügung zu stellen.

¹ *continuous ecological functionality (CEF)*= kontinuierliche ökologische Funktionalität

² *Favourable conservation Status (FCS)*_ = Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes

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 Haupteerschließungsstraße 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: Alleearartige Baumreihe entlang der Haupteerschließung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist durch die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzenliste im Anhang eine alleearartige 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 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.

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.

11 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 M- Ö6 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 Kostenerstattungsbeiträgen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom 25.03.1998, bzw. über vertragliche Regelungen.

12 Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus corluna	Türk. Baumhasel
Crataegus monogyna	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus floribunda	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Pyrus pyraister	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa caninia	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

Sanbucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Obstbäume:

Äpfel:

Bittenfelder

Bohnapfel

Brettacher

Gewürzluiken

Graue Herbstrenette

Landsberger Renette

Winterrambur

Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche

Deutsche Hauszwetsche

Kandeler Zuckerzwetsche

Oullins Reneklude

Birnen:

Gellerts Butterbirne

Gute Luise

Pastorenbirne

13 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 (§ 88LBauO) Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB

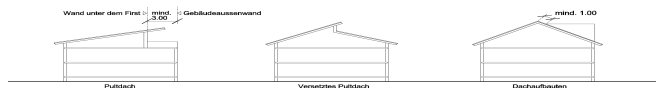
Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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 Reihenhausgruppen 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 Reihenhausgruppe 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 B6).

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.

Örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO zum Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

– Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Neu Ausgefertigt am: 02.07.2013

Wörth a. Rh., den 03.07.2013

Seiter
Bürgermeister

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 08.11.2012 mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 01.08.2013 in Kraft getreten.

Wörth a. Rh., den 02.08.2013

Seiter
Bürgermeister

D

Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist ein Grabungsschutzbereich (W11) nach Flächenutzungsplan definiert an dem eine römische Siedlungsstelle vermutet wird.

Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist der Denkmalfachbehörde spätestens 4 Wochen vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten, an dieser oder an anderer Stelle, bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise zu schützen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der Denkmalfachbehörde vereinbart wird (§§ 17 und 18 DSchPflG).

Die Anlagen des Westwalls sind mit Wirkung vom 10.12.2008 als Strecken- und Flächendenkmal „Westbefestigung“ gesetzlich geschützt. Das heißt, dass „alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagenteile (Bunker, Minengänge, Stellungen, Höckerlinien, sonstige Sperranlagen und künstliche Hindernisse, ferner deren Reste und Zerstörungsspuren unabhängig vom baulichen Zustand oder Zerstörungsgrad unter allgemeinen denkmalrechtlichen Schutz gestellt“ sind.

2 **Kampfmittelbeseitigung**

Das Planungsgebiet liegt im bombardierten Bereich. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann in bombardierten Bereichen bzw. im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen, Kampfmittelverdachtsflächen bzw. im Plangebiet sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Die mit den Erschließungsmaßnahmen beauftragten Firmen sind vor Beginn der Arbeiten auf das Risiko eventuell vorhandener Blindgänger und sonstiger Kampfmittelreste hinzuweisen.

3 **Hochwasser/Grundwasser**

Das Gebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es besteht kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen.

Am Rande des Tiefgestades treffen und überlagern sich Grundwasserströme, sodass es im Abtswald häufig zu sehr hohen, bzw. oberflächennahen Grundwasserständen und starken Schwankungen im Grundwasserspiegel kommt. Um das oberflächennahe Grundwasser

abzuleiten, ist der ehemalige Rheinbogen von einem Grabensystem durchzogen, welches das Gelände entwässern soll. Ein solcher Graben (W 22a) verläuft am südlichen Rand des Planungsgebiets entlang der Bebauung Heinrich-Schütz-Straße.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem "Hochwasseraktionsplan Rhein" der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, sind eine angepasste Bauweise und Nutzung erforderlich. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, auch diesbezüglich ist eine angepasste Bauweise erforderlich. Entsprechende Schutzvorkehrungen gegen drückendes Grundwasser (Weiße Wanne) sind bei der Ausbildung von Kellern dringend empfohlen.

4 Versickerung

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, auf den jeweiligen privaten Grundstücken, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Germersheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u.a.). Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

5 Boden

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist sich umgehend mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Neustadt a.d.Wstr. in Verbindung zu setzen.

Eventuell erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Es gilt § 12 der BBodSchV. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z0* der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z0* - Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Neustadt a.d.Wstr. vor Verwendung vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

6 Abstände zu bestehenden Versorgungsleitungen

Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

7 Lokale Agenda 21 - Nachhaltigkeit

Die Stadt Wörth sich hat mit dem Aktionsprogramm Lokale Agenda 21 für eine nachhaltige Entwicklung entschieden. Planungen und Maßnahmen sind unter den besonderen Aspekten der nachhaltigen Entwicklung nach sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu prüfen. Bei sparsamer Verwendung von Flächen soll eine geordnete, bedarfsgerechte Stadtentwicklung entsprechend den Vorstellungen und zum Vorteil der Bürger erreicht werden.

8 Bunker- und Kampfmittelreste

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nachrichtlich Flächen dargestellt, auf denen mit Überresten von Bunkern aus dem 2. Weltkrieg sowie mit Bodenauffüllungen mit unterschiedlichen Materialien gerechnet werden muss. Auch auf den sonstigen Flächen innerhalb des Planungsgebietes können sich Reste vom Kampfmitteln und militärischen Anlagen befinden.

Wörth a. Rh., den 30.08.2012

Seiter
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Stadtrat am 28.08.2012 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans mit den ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmen
– siehe Seite 19 zu Örtlichen Bauvorschriften.

Wörth a. Rh., den 22.10.2012

Seiter
Bürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 08. Nov.2012

– siehe Seite 19 Ergänzendes Verfahren zu Örtlichen Bauvorschriften § 214 Abs. 4 BauGB

Wörth a. Rh., den 12.11.2012

Seiter
Bürgermeister