



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. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 11/2025



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 November 2025

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 1

Für Baufeld 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 2 - 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. 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)

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Einzelbäumen

Im gesamten Geltungsbereich sind die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sowie die Bäume auf dem mit M3 gekennzeichneten Bereich mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

6.4. Maßnahme M4 – Herstellung von Totholz-Lesestein-Kombinationen

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

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

6.5. 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.

7. 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)

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

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.

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 Teilbereich MU1 sind insgesamt 30 Stellplätze 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. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

§ 41a BNatSchG (Hinweis: 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.

1.3. 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.

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- und Sachgütern

- 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 Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5. 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

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist **nicht** abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

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.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch 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. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

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</i> -Hybriden	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