

Vorhabenträger
Rhenania Grundbesitz GmbH
76870 Kandel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Max im Woog“
Stadt Wörth am Rhein, Ortsbezirk Maximiliansau

Textliche Festsetzungen – Entwurf frühzeitige Beteiligung

Formale Einordnung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gem. § 13 Abs. 2 BauB kann auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem komplexen Verfahren wurde das zweistufige Verfahren zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart.

In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Stadt wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v.15.08.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl.2015 S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. I S. 287)
 - Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. I S. 305)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159, BS 224-2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. I S. 473)
 - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. I S. 209)
 - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl 2021 S. 550) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. I S. 367)
- jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.“

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU 1-MU4) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Von den nach § 6 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgenommen. Die nach § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig sind daher:

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

Nicht zulässig sind:

- Von den nach § 6 a Abs. 2 BauNVO eigentlich allgemein zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Von den nach § 6 a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Der Anteil an den allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO darf 10 % der zulässigen Geschossfläche nicht unterschreiten.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 Abs. 2 und §§ 18 ff BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO werden die maximalen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Bezugspunkt ist OK Gehweg (Basiswert 105,50 m NHN) in der Straße Im Woog, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.

MU 1

min. OK Geschossdecke 116 m NHN

max. OK Geschossdecke 116,80 m NHN

MU 2

min. OK Geschossdecke 119 m NHN

max. OK Geschossdecke 119,80 m NHN

MU 3

min. OK Geschossdecke 122 m NHN

max. OK Geschossdecke 122,70 m NHN

MU 4

min. OK Geschossdecke 125 m NHN

max. OK Geschossdecke 125,60 m NHN

Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, wie u.a. Dachbegrünung, Solaranlagen, Photovoltaik, Lüftungs- und Klimageräte, Attiken.

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet wird der Wert für die Grundflächenzahl mit GRZ=0,8 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

Grundfläche

Die Grundfläche der entlang der Straße „Im Woog“ errichteten Gebäude oberhalb des Erdgeschosses darf in ihrer Gesamtheit 1.500 m² für alle vier geplanten Gebäude nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche dieser Gebäude darf 700 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Geschossflächenzahl

Der in der Planzeichnung für das Urbane Gebiet festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl von GFZ=3.0 ist Höchstwert. § 20 BauNVO ist anzuwenden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Baugrenze

§ 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet darf die Gesamtzahl der errichteten Wohnungen 106 WE (Wohneinheiten) nicht überschreiten.

6. Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können oder die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB)

Im urbanen Gebiet (MU 1- MU 4) sind mindestens 30 % der Wohnungen aus Fördermitteln des sozial geförderten Wohnungsbaus oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu errichten.

7. Nebenanlagen

(§§ 12 und 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch in nicht hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig, wenn ohne sie eine ordnungsgemäße Versorgung des Plangebietes nicht sichergestellt werden kann.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Dachflächenbegrünung

Im Bebauungsplangebiet sind die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Die Dachflächen des Garagengeschosses sind intensiv mit Stauden, Sträuchern und klein wachsenden Bäumen zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind technische Aufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen. Die Photovoltaikanlagen sind aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Fassadenbegrünung

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Vorgaben der Ausarbeitung „Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Stadt Wörth a.Rh. zur Sitzung des Stadtrats vom 10. September 2019“ hinsichtlich Fassadenbegrünung umzusetzen. Vorzugsweise sind die nicht für Zufahrten und Eingänge sowie

technische Einrichtungen genutzten Erdgeschossfassadenflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

Artenauswahl: Waldrebe i.S., Geißblatt oder wilder Wein.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Im Baugebiet ist zum Ausgleich der Wasserhaushaltsbilanz eine Versickerungsmulde von 9 m² herzustellen.

Das auf dem Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im MU 1-4 soweit wie möglich zurückzuhalten. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung auszuschöpfen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grunddienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG

Auf der im Plan dargestellten Fläche (Parzelle Nr. 1016/58) ist zugunsten der Deutschen Bahn AG Berlin ein Geh- und Befahrungsrecht als Grunddienstbarkeit einzutragen. Auf der gesamten Breite der Fläche dürfen keine Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen. Die Parzelle ist zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit frei zugänglich zu halten.

Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Wörth am Rhein

Auf dem im Plan dargestellten Leitungsrecht (Liniensignatur) ist zugunsten der Stadtwerke der Stadt Wörth am Rhein ein Leitungsrecht für die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung einzutragen.

Im direkten Umfeld der Versorgungsleitung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 4,00 m Breite (beidseitig 2,00 m ab Achse) einzuhalten. Darüber hinaus ist der Schutzstreifen zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit frei zugänglich zu halten. Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Wegen des hohen Außenlärmpegels an den nach außen gerichteten Fassaden der geplanten Gebäude ist eine Grundrissgestaltung vorzusehen, so dass keine schutzbedürftigen Räume oder Außenwohnbereiche zu diesen Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel tags ≥ 70 dB(A) orientiert sind. Außenwohnbereiche, die mit entsprechend hohen Lärmpegeln beaufschlagt werden, sind durch akustisch wirksame bauliche Maßnahmen (z.B. Verglasungen, Wintergärten, etc.) so zu schützen, dass ihre Gebrauchstauglichkeit nicht eingeschränkt wird.

Die nach TA Lärm zu bewertende Zusatzsatzbelastung durch den Betrieb des geplanten Gebäudes ist durch geeignete Maßnahmen so zu mindern, dass die Immissionsrichtwerte an der Nachbarbebauung eingehalten werden und auch

die Wohnnutzung im eigenen Mehrfamilienhaus nicht in ihrer Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt wird. Ein Schallimmissionsgutachten nach TA Lärm ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Aufgrund der Grenzwertüberschreitung durch den Verkehrslärm in der Nacht und damit ein ungestörter Schlaf bei geschlossenen Fenstern möglich ist, müssen bei den betroffenen Räumen in einem Lüftungskonzept ausreichend dimensionierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die erforderlichen bewerteten Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße für die Gesamtaußenbauteile (z. B. Außenwand mit Fenster, Rollladenkästen, Lüftungsöffnungen etc.) sind – in Abhängigkeit vom maßgeblichen Lärmpegel (siehe Schalltechnische Untersuchung mit Anpassung 1 von dieBauingenieure – Bauphysik GmbH, Aktenzeichen 3741, erstellt am 20.10.2025, Anlage 6, Karten 1 bis 12) – einzuhalten. Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

12. Festsetzung einer von bestimmten Umständen abhängigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich NB ist eine entsprechend der Vorplanung zu Grunde liegende Riegelbebauung mit den in MU 2, MU 3 und MU 4 festgesetzten maximalen Geschossigkeiten zu errichten. Diese Riegelbebauung bildet die Voraussetzung der Bebauung von MU1, MU 2 und MU 3 oberhalb des Erdgeschosses. Eine Nutzung gemäß Punkt 1. der textlichen Festsetzungen ist somit abhängig von der zu errichtenden Riegelbebauung.

Im Falle des Untergangs der Riegelbebauung ist die Lärmsituation der Bebauung von MU 1-3 erneut detailliert zu betrachten.

13. 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-, Wärmekopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Alle Gebäude sind mit mindestens 50 % der Solarinstallations- Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 11 LSolarG 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 (Solar- Mindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solar-Mindestfläche angerechnet werden.

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

Außenbeleuchtung, Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nur nach unten abstrahlen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO)

1. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m, gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

2. Abfallstandplätze

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 % der Grundstücksfläche) dürfen nicht versiegelt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Bei den unbebauten Grundstücksteilen ist die Anlage ($> 1\text{m}^2$) mit Steinen, Kies, Schotter und sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckten Flächen, in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten) sowie die Verwendung von Kunstrasen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind 9 Bäume 1. Ordnung in der Qualität H, STU 18-20 und 7 Bäume II. Ordnung, H STU 16-18 zu pflanzen. Die Arten sind aus der Liste der Stadtklimabäume zu entnehmen. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind in begründeten Fällen (bei Zufahrten, Zugängen, Bestandleitungen, technischen Bindungen, Gebäudeöffnungen, Brandschutzbelangen) zulässig.

4. Abstandsflächen (§ 8 Abs. 10 und 11 LBauO Rlp)

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes untereinander bis zu einem Wert von 0,2 H wird zugelassen.

Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der LBauO RLP einzuhalten.

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

Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben oder Materialien ist unzulässig.

Dächer

Zulässig sind Flachdächer. Nebengebäude können auch mit geneigten Dachflächen von mind. 25° Neigung errichtet werden.

Die Gebäudehöhe darf um maximal 1,5 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachflächen und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1-2 LBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich mit einer maximalen Ansichtsfläche von 3 m² zulässig. Unzulässig sind Leuchtschilder, Leuchtwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, blinkendem oder laufendem Licht. Eine Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsbereiche durch Werbeanlagen ist auszuschließen

Hinweise

- Baugrund

Das dem Bebauungsplan beiliegende Bodengutachten ist unbedingt zu beachten :

- GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG - Am Hubengut 4 – 76149 Karlsruhe
Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten
zum Bauvorhaben Wohnbebauung „Im Woog 2“
20.04.2020

Im Einzelfall können weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß BoKat innerhalb einer registrierten Altablagerung mit der Reg.-Nr. 334 00 501 – 0230. Es handelt sich hierbei um eine potentielle Altablagerungsstelle.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschieben und zu sichern.

- Lärmschutz

Die dem Bebauungsplan beigelegte Schalltechnische Untersuchung ist unbedingt zu beachten:

- dieBauingenieure-Bauphysik GmbH - Wattstraße 1 – 76185 Karlsruhe
Schalltechnische Untersuchung (AZ3741) Neubau Wohn- und
Gewerbegebäude Im Woog – Ermittlung der Lärmeinwirkungen im
Rahmen des Bebauungsplanes
20.10.2025

Entsprechende Maßnahmen sind unter 10. der bauplanungsrechtlichen
Festsetzungen bereits festgesetzt.

- Grundwasser
Die Erlaubnis zur temporären Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung ist
mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren
Wasserbehörde zu beantragen.
- Denkmalschutz / Archäologie
Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der
Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu
melden.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des
Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder
archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich
unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu
sichern.
Vorgenannte Passagen entbinden den Bauherrn jedoch nicht von der
Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der
archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen,
damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen,
planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung
entsprechend durchgeführt werden können.
Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der
Bauherren nach dem im Denkmalschutzgesetz verankerten Verursacherprinzip
finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die
Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmassnahmen (wie
Mutterbodenabtrag) gilt.
Die o.g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke
Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke im
Bebauungsplangebiet haben mit Bäumen, Sträuchern von den
Nachbargrundstücken Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-
Pfalz einzuhalten.
- Elektroversorgung
Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels
Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu den Kabeltrassen ein
Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel
durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigung

der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen –spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten– notwendig.

- Kampfmittelvorerkundung

Für das Gebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt:

- Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH –
Sieboldstraße 10 – 97230 Estenfeld
Kampfmittelvorerkundung Stufe 1
04.09.2020

Die Empfehlungen im Gutachten sind zu beachten.

- Landespflege

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) 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.

- Brandschutz

Die anerkannten Regeln der Technik in aktueller Fassung sind zu beachten.

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.

Der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz ist zu beachten.

Auf die technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

- Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Der Vorhabenträger ist nach dem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Zahl an Stellplätzen herzustellen. Gefangene Stellplätze sind zulässig, sofern diese den Wohneinheiten zugeordnet werden können.

Flonheim, 01.02.2022/05.05.2025/03.11.2025/06.11.2025/09.12.2025/15.12.2025