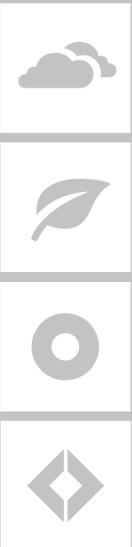


Stadt Wörth am Rhein

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Wohnheim an der Hagenbacher Straße”

Frühzeitige Beteiligung



Karlsruhe  
Juni 2023



Stadt Wörth am Rhein

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Wohnheim an der Hagenbacher Straße”

## Frühzeitige Beteiligung

### Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martina Marek, M. Eng.

### Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Lebenshilfe Germersheim gGmbH

im Juni 2023



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Festgesetzte örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

Die Eintragung zum besonderen Nutzungszweck der baulichen Hauptnutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**“Lebenshilfe” = Nutzungsbereich mit dem besonderen Nutzungszweck  
“Lebenshilfe”.**

Im Nutzungszweck ist die Errichtung von Wohngebäuden für Menschen mit Behinderung, aller hierzu erforderlichen Anlagen und Errichtungen sowie aller erforderlichen Erschließungsanlagen zulässig.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Wegen,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) und die maximal zulässige Wandhöhe ( $WH_{\max}$ ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (WH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt Oberkante Brüstungshöhe.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut) oder Attika. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend.

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.

Die untere Bezugshöhe beträgt 104.35 m über Normalnull (ü.NN).

## 1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.4.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen, beschränkt auf die in der Planzeichnung festgelegte Zweckbestimmung, zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Oberirdische Wärmetauscher dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudedefassade angebracht werden.

### **1.6 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### **1.7.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Neue oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

#### **1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

#### **1.7.4 Dachbegrünung**

Dächer von Hauptgebäuden sind, wenn sie als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 10° ausgeführt sind, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszufüh-

ren. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat und Pflanzgut zu verwenden.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, Dachfensterflächen, Solardächer, Verkehrsflächen sowie zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude. Zudem kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, sofern die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Garagen und Nebenanlagen sind, wenn sie als Flachdächer oder flachgeneigtes Dach ausgeführt werden, ebenso extensiv zu begrünen.

### **1.7.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Gewässerrandstreifen' sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' ist als Vegetationsfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

## **1.8 Artenschutz**

### **1.8.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insekten dicht eingehausten Lampen mit gerichteter Abstrahlung nach unten zu verwenden.

## 1.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### ■ Vögel

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel durchzuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Gehölzbestände und hochwertige Vegetationsstrukturen sowie Einzelbäume, die vorhabenbedingt nicht gefällt oder entfernt werden müssen, sind vor Beschädigung zu schützen (z.B. durch Aufstellen eines Schutzzaunes gemäß DIN 18920). Freiliegende Wurzeln angrenzender Bäume im Baufeld sind fachgerecht zu versorgen. Der Gehölzstreifen im Nordwesten entlang des Heilbachs ist in diesem Sinne zu erhalten, da es sich um hochwertiges Ufergehölz handelt.

### ■ Reptilien

Zur Vermeidung von Einwanderung ins Baufeld soll zwischen dem Gehölzstreifen im nordwestlichen Vorhabensgebiet und dem Baufeld ein Vergrämungsbereich aufrecht erhalten werden. Dazu muss dieser Bereich für Reptilien unattraktiv gestaltet werden, alternativ ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen. Der Zaun sollte während der gesamten Bauzeit stehen bleiben und kann nach Beendigung des Bauvorhabens abgebaut werden. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z.B. Rhizom-Schutzfolie), mind. 50 cm hoch sein und ca. 10 cm tief in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 4m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden verankert werden. Für die Vergrämung ist folgendermaßen vorzugehen:

- ▶ Mähen des Bereichs einschließlich Abräumen des Mahdguts. Anschließend Kurzhalten der Vegetation durch regelmäßige Mahd bis Bauende;
- ▶ Entfernen sämtlicher Versteckmöglichkeiten;
- ▶ Sicherstellen, dass die Eingriffsfläche unattraktiv ist und gleichzeitig im direkten Umfeld attraktive Bereiche zur Verfügung stehen.



# Teil A - 2 Festgesetzte örtliche Bauvorschriften



## **2. Festgesetzte örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LbauO)**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz-, Holzfassaden oder Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neon- oder glänzende Farben zulässig. Blendende Materialien sind, ausgenommen von Verglasungen und Solaranlagen, unzulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Die maximal zulässige Dachneigung sowie die zulässige Dachform der Hauptdachflächen ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil A-3 festgesetzt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Deckung der Dächer dürfen nur erdfarbene bis gebrochen rote Dachdeckungselemente, Dachbegrünung oder Elemente aus transparenten Materialien (Glasflächen) verwendet werden.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind als Gründach auszuführen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, ebenso extensiv zu begrünen. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Decke) zulässig.

Zusätzlich ist eine weitere Werbeanlage in Form einer Hinweisstele oder eines Fahnenmastes mit einer maximalen Höhe von 8 m an der Grundstück-Einfriedung oder im Zufahrtbereich zulässig.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbeträger oder Lichtwerbungen mit wechselnden oder blinkenden Motiven sind unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist das Anbringen von Warenautomaten untersagt.

## 2.3 Gestaltung unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 88 Abs. 3 LbauO)

### 2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetations- oder Gartenflächen zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sowie Kunst- bzw. Hybridrasen sind ausgeschlossen.

### 2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze

Plätze für Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Lagerflächen an den öffentlichen Flächen sind unzulässig.

### 2.3.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter/Industriezaun) sowie lebende Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogenen Drahtzäunen bis 1,40 m Höhe zulässig.

Lebende Einfriedigungen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> (d.h. in einem Risikogebiet/ hochwassergefährdeten Gebiet, das nicht festgesetzt ist) gemäß § 78 b WHG. Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1,0 m bis über 4,0 m gerechnet werden.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe sowie das Erdgeschoss überflutet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind.

### Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Broschüre des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten über den naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser ist zu beachten.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Tiere und Pflanzen zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Sollten im Zuge des Vorhabens Höhlenbäume entfernt werden, müssen diese zuvor auf ihre Eignung als Fledermausquartier überprüft werden (siehe Fachbeitrag Artenschutz).

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG. Es wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (Teil A - 6) hingewiesen. Für

die ökologisch fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist üblicherweise eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### **Energie und Klimaschutz**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen. Es wird außerdem auf die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial verwiesen.



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>33</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>35</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	35
1.2 Verfahrensart	35
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>35</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	35
3.2 Regionalplanung	36
3.3 Flächennutzungsplanung	37
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	37
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>37</b>
4.1 Gelände	37
4.2 Katastrophenhochwasser	37
4.3 Schutzgebiete	38
4.4 Mobilität	39
4.5 Technische Erschließung	39
4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	39
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>40</b>
5.1 Grundzüge der Planung	40
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	40
5.3 Mobilität	41
5.4 Technische Erschließung	41
5.5 Grünordnung und Artenschutz	41
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>42</b>
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen	42
6.2 Art der baulichen Nutzung	42
6.3 Maß der baulichen Nutzung	43
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	43
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	44
6.6 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	44
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45

---

6.8	Artenschutz .....	46
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>		<b>49</b>
<b>1. Begründung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften....</b>		<b>51</b>
1.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	51
1.2	Werbeanlagen .....	51
1.3	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen.....	52
<b>B - 3: Umweltbericht .....</b>		<b>53</b>

# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Erweiterung der Lebenshilfe an der Hagenbacher Straße in Wörth am Rhein soll ein Neubau eines Wohngebäudes für Menschen mit Behinderung als Außenwohngruppe entstehen. Um dem steigenden Bedarf der Betreuung von Menschen mit Behinderung gerecht zu werden und die Wohnsituation, auch in den bestehenden Gebäuden, zu verbessern, soll ein moderner Neubau zwischen Bestandsgebäude und Parkplatzfläche entstehen, in dem die zeitgemäße Wohnsituation von Ein-Personen-Zimmern realisiert werden soll.

Da die gesamte Anlage der Lebenshilfe derzeit noch nicht mit einem Bebauungsplan gesichert ist, soll in diesem Zuge eine gesamte Regelung aller Objekte - Bestand und Neubau - über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

#### 1.2 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von ca. 0,6 ha im Außenbereich. Demnach muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten des Ortsbezirks Wörth, nordwestlich vom Schauffele-See. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha auf den Flurstücken Nr. 1178/6, 1179/6, 1180/8, 1181/6, 1183/4, 1184/4. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 28.11.2008 liegt die verbandsfreie Stadt Wörth am Rhein innerhalb einer verdichteten Randzone

der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt ist als (freiwillig) kooperierendes Mittelzentrum im europäischen metropolitanen Verflechtungsraum mit landesweit bedeutsamen Arbeitsschwerpunkt (Mittelbereich Kandel/Wörth) festgeschrieben.

Sie ist zudem Teil der großräumigen Entwicklungsachsen (Pirmasens) – Annweiler am Trifels - Landau in der Pfalz - Kandel - Wörth am Rhein – (Karlsruhe), (Mainz) - Worms - Frankenthal (Pfalz) - Ludwigshafen am Rhein - Schifferstadt - Speyer – Germersheim – Wörth am Rhein – (Karlsruhe/Straßburg) und Ludwigshafen am Rhein - Schifferstadt - Haßloch - Neustadt a.d.Wstr. - Edenkoben - Landau in der Pfalz - Kandel - Wörth am Rhein - (Karlsruhe/Straßburg).

### 3.2 Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 (Satzungsbeschluss am 27.09.2013) ist das Plangebiet in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Zudem liegt es innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ist von einem regionalen Grünzug umgeben. In den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll die Hochwassergefährdung verstärkt berücksichtigt werden. Bauvorhaben sowie sonstige Planungen und Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind, sollen möglichst an die bestehende Hochwassergefahr angepasst werden.

Südlich (jenseits der Hagenbacher Straße) grenzen weitere Siedlungsflächen "Wohnen" sowie südöstlich Siedlungsflächen "Industrie und Gewerbe" an das Plangebiet an.

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans sind in Ergänzung zu den großräumigen Entwicklungsachsen regionale Entwicklungsachsen dargestellt, die das System der Zentralen Orte in der Metropolregion ergänzen. Vor diesem Hintergrund liegt die Stadt Wörth am Rhein an mehreren regionalen Entwicklungsachsen und schafft somit die Verbindung zum benachbarten Oberzentrum Karlsruhe in Baden-Württemberg.

Zudem wird im Regionalplan zur Erfüllung ihrer Funktionen im Netz der „überregionalen Straßenverbindungen“ eine 2. Rheinbrücke mit Anschluss an die B 9 nördlich von Wörth sowie eine Verlängerung der Stadtbahn Wörth - Germersheim nach Landau geplant.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan II der Stadt Wörth am Rhein (rechts-wirksam seit dem 03.07.2006) überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Behinderten Wohnheim" bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Ein Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft: überwiegend ackerbauliche Nutzung dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren angepasst werden.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die bestehenden Gebäude sollen zusammen mit dem geplanten Vorhaben durch einen vorhaben-bezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brückfeld - Änderungsplan II" (rechtskräftig seit 09. Juni 1989) in dem entlang des Heilbachs ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde, an das Plangebiet an.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben. Am Heilbach westlich vom Plangebiet fällt das Gelände minimal ab.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Das Plangebiet liegt in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet  $HQ_{100}$  (d.h. in einem Risikogebiet/hochwassergefährdeten Gebiet, das nicht festgesetzt ist; § 78 b WHG). Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1 m bis über 4 m gerechnet werden (s. Abbildung 1). Somit ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Westlich im Plangebiet verläuft das lokale Gewässer 'Heilbach', welches jedoch laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes kein Risikogewässer darstellt. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich der Schauffele-See.

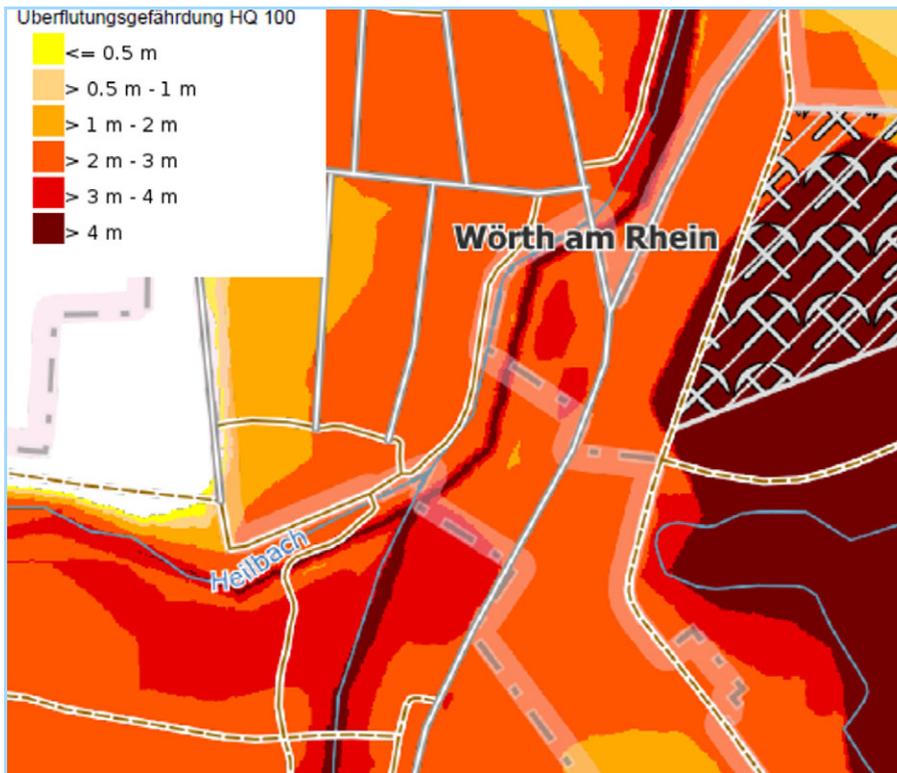


Abb. 1: Überflutungsgefährdung HQ<sub>100</sub> (Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz Koblenz)

### 4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Pfälzische Rheinauen" (LSG-7300-001). Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes liegt ebenso fast die gesamte Siedlungsfläche des Ortsbezirks Wörth.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine bereits bebaute Fläche, die nördlich, südöstlich und westlich von Bebauung umgeben ist. Ebenso ist die Fläche für den geplanten Neubau bereits baulich vorgeprägt. Die angrenzende Hagenbacher Straße bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Mit dem geplanten Vorhaben bestehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele. Die landschaftliche Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern wird erhalten, es besteht kein Eingriff in das bestehende lokale Gewässer 'Heilbach'. Ebenso entstehen keine Eingriffe in die landschaftsprägenden Elemente.

## 4.4 Mobilität

### 4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Hagenbacher Straße erschlossen. Diese bindet nördlich des Plangebiets über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße in östlicher Richtung an die Bundesstraße B 9 sowie in westlicher Richtung an die Autobahn A 65 an. Somit ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

### 4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr ist vom Plangebiet aus über die ca. 600 m entfernte Straßenbahnhaltestelle "Alte Bahnmeisterei" erreichbar. Von dort aus verkehrt die Straßenbahn S 5 im 10-Minuten-Takt in Richtung Wörth Badepark und Karlsruhe/Pforzheim. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen Schienenverkehr gegeben.

### 4.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

Entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße nördlich vom Plangebiet verläuft ein Radweg nach Karlsruhe und Kandel.

## 4.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem bereits bebauten Bereich, somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur im angrenzenden Straßenbereich zur Verfügung.

## 4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsbezirks Wörth und wird östlich von der Hagenbacher Straße begrenzt, es ist bereits überwiegend bebaut. Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits zwei Gebäude der Lebenshilfe. Zudem besteht nördlich im Plangebiet eine Parkplatzfläche für die Lebenshilfe. Im Westen sind mehrere Gehölze entlang vom Heilbach vorzufinden. Zwischen den Gebäuden und dem Parkplatz befinden sich Grünflächen.

Westlich des Plangebiets verläuft der Heilbach. Der Bereich dahinter (westlich des Heilbachs) ist von Wohnbebauung geprägt. Östlich des Plangebiets (jenseits der Hagenbacher Straße) befinden sich neben Wohnbebauung mehrere Gewerbeflächen sowie dahinter der Schauffele-See. Nördlich und südlich wird das Plangebiet von Grünflächen umgrenzt.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die Sicherung der bestehenden Lebenshilfe sowie die Ermöglichung einer Erweiterung, um dem steigenden Bedarf der Betreuung behinderter Menschen gerecht zu werden und die Wohnsituation zu verbessern.

### 5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Südosten des Ortsbezirks Wörth soll auf den Flurstücken 1181/6 und 1183/4 ein Neubau eines Wohngebäudes für Menschen mit Behinderung als Erweiterung der bereits am gleichen Standort bestehenden Lebenshilfe realisiert werden. Dabei soll der Neubau auf der unbebauten Fläche zwischen Bestandsbebauung und bestehender Parkplatzfläche entstehen.

Zur Verbesserung der Wohnsituation bzw. um eine zeitgemäße Wohnsituation von Ein-Personen-Zimmern zu gewährleisten, soll die geplante Erweiterung zwei Wohngruppen à 5 Personen aufweisen. Insgesamt sollen sich die einzelnen Zimmer sowie weitere notwendige Räume, wie Wohn- und Essbereich, Küche, Therapieräume, etc. auf zwei Vollgeschosse aufteilen. Demnach soll sich der geplante Neubau in der Höhe und Dachform an der Bestandsbebauung orientieren und sich somit ins Gesamtbild einfügen.

Da für den gesamten Geltungsbereich noch kein Planungsrecht besteht, sollen die zwei Bestandsgebäude ebenfalls in die Planung mit einbezogen werden. Sie sollen in ihrer bereits bestehenden Form und Nutzung weiterhin gesichert werden und ausschließlich über Flächen für Nebenanlagen erweitert werden.

Der bereits bestehende Parkplatz auf dem Flurstück 1184/4 soll ebenfalls weiterhin erhalten bleiben, um so den Stellplatzbedarf der Lebenshilfe nachzuweisen.

In den 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Heilbachs wird nicht eingegriffen, wodurch die Gehölze erhalten bleiben und eine Durchgrünung innerhalb des Plangebiets erreicht wird. Zusätzlich wird der Parkplatz durch

Pflanzgebote nach Norden hin eingegrünt. Ebenfalls ist Dachbegrünung auf Teilen des Neubaus vorgesehen.

## 5.3 Mobilität

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Hagenbacher Straße. Die bestehenden Zufahrten der Gebäude sowie die Parkplatzfläche bleiben erhalten. Somit sind die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets nachgewiesen.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeit vorhandenen ÖPNV-Struktur ergeben sich keine Änderungen (siehe 4.4.2).

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radwege.

## 5.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung im Gebiet mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem.

Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

## 5.5 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die mit Bepflanzungen anzulegen sind, insbesondere zur Eingrünung des Gebiets. Der 10 m breite Gehölzstreifen entlang des Heilbachs

wird als Bautabuzone festgelegt. Dieser ist zu erhalten und vor Bebauung zu schützen. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz des Grundwassers (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Hagenbacher Straße und umfasst das Gelände der bereits bestehenden Lebenshilfe in Wörth. Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzung im Plangebiet sowie der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, wird die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Lebenshilfe" festgesetzt (analog § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sichern den spezifischen Nutzungszweck und sind innerhalb der festgesetzten Baufenster standort- bzw. lagegebunden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO wird als zu allgemein angesehen. Bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an die abschließenden Festsetzungskataloge des § 9 BauGB und der BauNVO.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Vorhabenplanung und den bestehenden Gebäuden und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ auf 0,6 lässt eine flächenhafte Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu.

### 6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert sowie die geplante Vorhabenplanung gesichert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt und schafft in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur.

### 6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist die maximale Gebäude- und Wandhöhe innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an dem geplanten Neubau sowie an der Bestandsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen ein zu hohes Gebäude verhindern.

Als untere Bezugshöhe wird die Höhe von 104,35 m über Normalnull auf der Erschließungsstraße festgelegt. Darauf beziehen sich somit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen.

## 6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

### 6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen, Wintergärten und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen mit entsprechendem Nutzungszweck zulässig.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft soweit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten anzubringen.

## 6.6 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Parallel zum angrenzenden fließenden Gewässer 'Heilbach' wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten, der von jeglicher Bebauung bzw. baulichen Anlagen freizuhalten ist.

## 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.7.1 Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

### 6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen bzw. den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

### 6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

### 6.7.4 Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwasser eintrags in das Entwässerungssystem sowie eine Begünstigung des Siedlungsklimas erreicht.

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die Flächen für technisch notwendige Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie verwendet werden.

### 6.7.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen.

Aus Gründen des Naturschutzes und Landschaftsbildes sind die Gehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'Gewässerrandstreifen' zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Minimierung der Eingriffe sollen zudem pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische, standortgerechte Sträucher angepflanzt werden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei, weshalb sie unzulässig sind.

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 6.8 Artenschutz

### 6.8.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LEDs mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen zu verwenden.

### 6.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) Festsetzungen getroffen.

#### ■ Vögel

Zum Schutz der Vögel sind Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zulässig. Zudem sind Gehölzbestände und hochwertige Vegetationsstrukturen sowie Einzelbäume, die nicht gefällt oder entfernt werden müssen, durch z.B. Aufstellen eines Schutzzaunes zu schützen.

#### ■ Reptilien

Zum Schutz der Eidechsen durch Einwanderung ins Baufeld sind Vergrämbungsbereiche aufrecht zu halten oder ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Zaun sollte während der gesamten Bauzeit stehen bleiben und erst nach Beendigung des Bauvorhabens abgebaut werden.





# Teil B - 2 Begründung zu den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften



## Begründung zu den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften

### 1. Begründung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen allgemein nicht zulässig; Solaranlagen und Verglasungen werden hiervon ausgenommen.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an dem konkreten Bauvorhaben sowie an der Bestandsbebauung und sollen ein einheitliches Erscheinungsbild schaffen.

Aus diesem Grund ist die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen bei der Dacheindeckung nicht zugelassen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung sämtlicher Flachdächer und flachgeneigter Dächer im Plangebiet festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

#### 1.2 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Lage, Größe und Art auf ein städtebaulich verträgliches Maß minimiert. Zum Schutz des Verkehrs und der angrenzenden Bebauung sowie der Insekten und Vögel wird bewegte Werbung und Wechselwerbung nicht zugelassen.

### **1.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen**

#### **1.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" sowie Kunst- bzw. Hybridrasen nicht zugelassen.

#### **1.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze**

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Lagerflächen sind zum Schutz des Orts- bzw. Landschaftsbildes an öffentlichen Flächen unzulässig.

#### **1.3.3 Einfriedungen**

Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraums ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,4 m hohe durchlässige Zäune (z.B. Holz- oder Stahlgitter/Industriezaun) oder lebende Hecken zulässig.

# Teil B - 3 Umweltbericht



# Teil B - 4 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Bereich mit besonderem Nutzungszweck "Lebenshilfe"	6.633
<b>Summe</b>	<b>6.633</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz



# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

### Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz

Landesnaturschutzgesetz vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.202 (GVBl. S. 287)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)

### Landeswassergesetz für Rheinland Pfalz

in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung Rheinland Pfalz

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

### Gemeindeordnung Rheinland Pfalz

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnheim an der Hagenbacher Straße"

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Stadtratsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
3.1	Stadtratsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 88 LBauO	am

## Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Wohnheim an der Hagenbacher Straße”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

und

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

und

§ 24 der Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1)

hat der Stadtrat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Wohnheim an der Hagenbacher” als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil (§ 2 Ziff A - 3) maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Festgesetzte örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### **Anlagen**

- B - 5      Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6      Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Stadtratsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Wörth am Rhein

Wörth am Rhein, den .....

Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister