



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind:
 • Wohngebäude
 • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nicht zulässig sind:
 • Anlagen für Verwaltungen
 • Gärtenbetriebe
 • Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Abschluss des Daches (inklusive Antenne).
- Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen**
 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe des am nördlichen Plangebietstrand verlaufenden Wirtschaftswegs (Viehweg), zu messen in der Grundstücksmitte, lotrecht zur Wegachse, festgesetzt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 In den Gebieten mit Nutzungsschablone C wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 800 m² festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
4.1 Garagen und Stellplätze
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind weiterhin auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen an der Straßenbegrenzung insgesamt eine Gesamtbreite von 6 m je Baugrundstück nicht überschreiten.
4.2 Nebenanlagen
 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Größe von in der Summe max. 10 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig.
- 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)**
5.1 Lärmgebiete
 In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Bereichen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten Lärmgebiete festgesetzt.
5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten
 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Nr. 4.1 sind die in DIN 4109, Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der vertikalen und horizontalen Außenbauteile einzuhalten. Für Decken von Außenbauteilen, die zugleich den oberen Gebäudeschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des gesamten Außenfläche eines Raumes (Siv-F) zur Grundfläche des Raumes Rg nach DIN 4109, Tabelle 9 zu erhöhen oder zu mindern.

Spezif. Lärm-bereich	1	2	3	4	5
1	I	II	III	IV	V
2	II	III	IV	V	VI
3	III	IV	V	VI	VII
4	IV	V	VI	VII	VIII
5	V	VI	VII	VIII	IX
6	VI	VII	VIII	IX	X
7	VII	VIII	IX	X	XI
8	VIII	IX	X	XI	XII
9	IX	X	XI	XII	XIII
10	X	XI	XII	XIII	XIV
11	XI	XII	XIII	XIV	XV
12	XII	XIII	XIV	XV	XVI
13	XIII	XIV	XV	XVI	XVII
14	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII
15	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX
16	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX
17	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI
18	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII
19	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII
20	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV
21	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV
22	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI
23	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII
24	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII
25	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX
26	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX
27	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX	XXXI
28	XXVIII	XXIX	XXX	XXXI	XXXII
29	XXIX	XXX	XXXI	XXXII	XXXIII
30	XXX	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV
31	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV	XXXV
32	XXXII	XXXIII	XXXIV	XXXV	XXXVI
33	XXXIII	XXXIV	XXXV	XXXVI	XXXVII
34	XXXIV	XXXV	XXXVI	XXXVII	XXXVIII
35	XXXV	XXXVI	XXXVII	XXXVIII	XXXIX
36	XXXVI	XXXVII	XXXVIII	XXXIX	XXXX
37	XXXVII	XXXVIII	XXXIX	XXXX	XXXXI
38	XXXVIII	XXXIX	XXXX	XXXXI	XXXXII
39	XXXIX	XXXX	XXXXI	XXXXII	XXXXIII
40	XXXX	XXXXI	XXXXII	XXXXIII	XXXXIV
41	XXXXI	XXXXII	XXXXIII	XXXXIV	XXXXV
42	XXXXII	XXXXIII	XXXXIV	XXXXV	XXXXVI
43	XXXXIII	XXXXIV	XXXXV	XXXXVI	XXXXVII
44	XXXXIV	XXXXV	XXXXVI	XXXXVII	XXXXVIII
45	XXXXV	XXXXVI	XXXXVII	XXXXVIII	XXXXIX
46	XXXXVI	XXXXVII	XXXXVIII	XXXXIX	XXXXX
47	XXXXVII	XXXXVIII	XXXXIX	XXXXX	XXXXXI
48	XXXXVIII	XXXXIX	XXXXX	XXXXXI	XXXXXII
49	XXXXIX	XXXXX	XXXXXI	XXXXXII	XXXXXIII
50	XXXXX	XXXXXI	XXXXXII	XXXXXIII	XXXXXIV
51	XXXXXI	XXXXXII	XXXXXIII	XXXXXIV	XXXXXV
52	XXXXXII	XXXXXIII	XXXXXIV	XXXXXV	XXXXXVI
53	XXXXXIII	XXXXXIV	XXXXXV	XXXXXVI	XXXXXVII
54	XXXXXIV	XXXXXV	XXXXXVI	XXXXXVII	XXXXXVIII
55	XXXXXV	XXXXXVI	XXXXXVII	XXXXXVIII	XXXXXIX
56	XXXXXVI	XXXXXVII	XXXXXVIII	XXXXXIX	XXXXXX
57	XXXXXVII	XXXXXVIII	XXXXXIX	XXXXXX	XXXXXXI
58	XXXXXVIII	XXXXXIX	XXXXXX	XXXXXXI	XXXXXXII
59	XXXXXIX	XXXXXX	XXXXXXI	XXXXXXII	XXXXXXIII
60	XXXXXX	XXXXXXI	XXXXXXII	XXXXXXIII	XXXXXXIV
61	XXXXXXI	XXXXXXII	XXXXXXIII	XXXXXXIV	XXXXXXV
62	XXXXXXII	XXXXXXIII	XXXXXXIV	XXXXXXV	XXXXXXVI
63	XXXXXXIII	XXXXXXIV	XXXXXXV	XXXXXXVI	XXXXXXVII
64	XXXXXXIV	XXXXXXV	XXXXXXVI	XXXXXXVII	XXXXXXVIII
65	XXXXXXV	XXXXXXVI	XXXXXXVII	XXXXXXVIII	XXXXXXIX
66	XXXXXXVI	XXXXXXVII	XXXXXXVIII	XXXXXXIX	XXXXXXX
67	XXXXXXVII	XXXXXXVIII	XXXXXXIX	XXXXXXX	XXXXXXXI
68	XXXXXXVIII	XXXXXXIX	XXXXXXX	XXXXXXXI	XXXXXXXII
69	XXXXXXIX	XXXXXXX	XXXXXXXI	XXXXXXXII	XXXXXXXIII
70	XXXXXXX	XXXXXXXI	XXXXXXXII	XXXXXXXIII	XXXXXXXIV
71	XXXXXXXI	XXXXXXXII	XXXXXXXIII	XXXXXXXIV	XXXXXXXV
72	XXXXXXXII	XXXXXXXIII	XXXXXXXIV	XXXXXXXV	XXXXXXXVI
73	XXXXXXXIII	XXXXXXXIV	XXXXXXXV	XXXXXXXVI	XXXXXXXVII
74	XXXXXXXIV	XXXXXXXV	XXXXXXXVI	XXXXXXXVII	XXXXXXXVIII
75	XXXXXXXV	XXXXXXXVI	XXXXXXXVII	XXXXXXXVIII	XXXXXXXIX
76	XXXXXXXVI	XXXXXXXVII	XXXXXXXVIII	XXXXXXXIX	XXXXXXXX
77	XXXXXXXVII	XXXXXXXVIII	XXXXXXXIX	XXXXXXXX	XXXXXXXXI
78	XXXXXXXVIII	XXXXXXXIX	XXXXXXXX	XXXXXXXXI	XXXXXXXXII
79	XXXXXXXIX	XXXXXXXX	XXXXXXXXI	XXXXXXXXII	XXXXXXXXIII
80	XXXXXXXX	XXXXXXXXI	XXXXXXXXII	XXXXXXXXIII	XXXXXXXXIV
81	XXXXXXXXI	XXXXXXXXII	XXXXXXXXIII	XXXXXXXXIV	XXXXXXXXV
82	XXXXXXXXII	XXXXXXXXIII	XXXXXXXXIV	XXXXXXXXV	XXXXXXXXVI
83	XXXXXXXXIII	XXXXXXXXIV	XXXXXXXXV	XXXXXXXXVI	XXXXXXXXVII
84	XXXXXXXXIV	XXXXXXXXV	XXXXXXXXVI	XXXXXXXXVII	XXXXXXXXVIII
85	XXXXXXXXV	XXXXXXXXVI	XXXXXXXXVII	XXXXXXXXVIII	XXXXXXXXIX
86	XXXXXXXXVI	XXXXXXXXVII	XXXXXXXXVIII	XXXXXXXXIX	XXXXXXXXX
87	XXXXXXXXVII	XXXXXXXXVIII	XXXXXXXXIX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXXI
88	XXXXXXXXVIII	XXXXXXXXIX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXXI	XXXXXXXXXII
89	XXXXXXXXIX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXXI	XXXXXXXXXII	XXXXXXXXXIII
90	XXXXXXXXX	XXXXXXXXXI	XXXXXXXXXII	XXXXXXXXXIII	XXXXXXXXXIV
91	XXXXXXXXXI	XXXXXXXXXII	XXXXXXXXXIII	XXXXXXXXXIV	XXXXXXXXXV
92	XXXXXXXXXII	XXXXXXXXXIII	XXXXXXXXXIV	XXXXXXXXXV	XXXXXXXXXVI
93	XXXXXXXXXIII	XXXXXXXXXIV	XXXXXXXXXV	XXXXXXXXXVI	XXXXXXXXXVII
94	XXXXXXXXXIV	XXXXXXXXXV	XXXXXXXXXVI	XXXXXXXXXVII	XXXXXXXXXVIII
95	XXXXXXXXXV	XXXXXXXXXVI	XXXXXXXXXVII	XXXXXXXXXVIII	XXXXXXXXXIX
96	XXXXXXXXXVI	XXXXXXXXXVII	XXXXXXXXXVIII	XXXXXXXXXIX	XXXXXXXXXX
97	XXXXXXXXXVII	XXXXXXXXXVIII	XXXXXXXXXIX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXI
98	XXXXXXXXXVIII	XXXXXXXXXIX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXI	XXXXXXXXXXII
99	XXXXXXXXXIX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXI	XXXXXXXXXXII	XXXXXXXXXXIII
100	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXI	XXXXXXXXXXII	XXXXXXXXXXIII	XXXXXXXXXXIV

- Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 Eine Einfriedigung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze ist nicht zulässig. An den sonstigen Grenzen sind Einfriedigungen in Form von festen Sockeln oder Mauern nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Für sonstige Einfriedigungen ist eine Höhe von max. 1,50 m gestattet, zum Schutz von Terrassen und Sitzplätzen sind sonstige Einfriedigungen im Anschluss an die Gebäude in einer Länge von 5 m bis zu 2,0 m Höhe gestattet. Zulässig für diese sonstigen Einfriedigungen sind nur Hecken und Hecken. Von den vorstehenden Regelungen ausgenommen sind Wandkonstruktionen, die gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 5.3 dem Immissionsschutz von Außenwohnbereichen dienen.
6.2 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, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hoffflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gesteine, breittufiger Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- Einweisung und Empfehlungen**
1 Freiflächen
 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Baunutzungen ein qualifizierter Freiflächenplan (mindestens Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die seitlichen Flächen und die Art ihrer Befestigung sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Dach- oder Fassadengestaltung dargestellt sind. Die Durchführung der Arbeiten ist bei der zuständigen Abteilung der Stadt Worms (Abt. 6.1 Stadtplanung und Bauaufsicht) anzuzeigen. Zu erhaltende Gehölze auf den Grundstücken sind im einreichenden Freiflächenplan darzustellen.
2 Private Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 29a BauGB)
 Die im Folgenden genannte Artenliste ist unter 'Hinweise und Empfehlungen' zu finden. Die im Bebauungsplan festgesetzten gründerischen Maßnahmen sind unter Aufsicht der Umweltautorität durchzuführen. Planmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind unmittelbar im Winterhalbjahr (1. Oktober – 15. März) nach Durchführung der privaten Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Planmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind seitens der Bauherren unmittelbar nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode (1. Oktober – 15. März). Die Durchführung der Arbeiten ist bei der zuständigen Abteilung der Stadt Worms (Abt. 6.1 Stadtplanung und Bauaufsicht) anzuzeigen. Zu erhaltende Gehölze auf den Grundstücken sind im einreichenden Freiflächenplan darzustellen.
6.1 Festsetzungen zu privaten Grünflächen und Verkehrsflächen
 Die mit M1 gekennzeichneten Grünflächen sind in ihrer Ausprägung dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anderartige Nutzungen oder Maßnahmen, die die Flächen in ihrer derzeitigen Wertigkeit als Lebensraum beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Gehölzschritte und/oder Rodungen dürfen nur punktuell und keinesfalls flächenhaft durchgeführt werden. Die nat- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Im Zuge der Pflegemaßnahmen anfallendes Holz ist im Gebirg für die Anlage von Holzstapel-/ Holzhaufen zu verwenden. Die Anlage von Terrassen, Wegen, Stellflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist nicht zulässig. Die Randstreifen (jeweils ca. 1 m Breite) zwischen Erschließungsstraße und Wäldchen sind als natürlicher Vegetationsraum zu entwickeln. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der mit Rodungen an die Örtlichkeit angrenzende Bereich einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen und über (Mhd. max. zweimal pro Jahr) von Verbuchung freizubehalten. Die auf der südlich der Erschließungsstraße gelegenen Teilfläche M1 mit zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsschablone C vorhandenen Pappeln dürfen, soweit erforderlich, aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden. Die Fläche ist über gelebte Sukzession waldrandartig zu entwickeln. Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Hecke sind 9 Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Ballen) zu pflanzen. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Pflanzenarten siehe Pflanzenliste unter Punkt 10 Hinweise und Empfehlungen. Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die Vegetationsstrukturen auf der Wegbegleitung zu erhalten. Eine vollständige Verbuchung ist durch extensive Mäh- und Pflegeschritt der Hecke zu vermeiden. Die ebene Fläche innerhalb M2 ist als offene Gräser-/ Kräutlerflur zu entwickeln. Nach Aufleben von Heumilch und Entwicklung einer artreichen Gräser-Kräutlerflur ist die Fläche extensiv zu pflegen (Mhd. zweimal im Jahr). Ziel ist die Entwicklung einer kognitonsreichen Magerrasse. Die Anlage einer Verbuchungshecke ist zulässig. Im Straßenraum der im Plan festgesetzten Privatstraße sind mindestens 10 Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Ballen) gemäß der Bebauungsplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 8 m² betragen. Die Mindestgröße des durchwurzelten Raums muss 12 m² betragen. Auf den im Plan mit M3 gekennzeichneten Flächen sind durchgängige, mindestens 3-reihige freiwachsende Hecken mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Gehölzarten siehe Artenliste. Auf der Teilfläche M3 am nördlichen Plangebietstrand sind 3 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die auf der Fläche M3 vorhandenen Gehölze sind hierbei zu erhalten und in den Gehölzstreifen zu integrieren. Pro Grundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Baumaßnahmen siehe Pflanzenliste. Mindestens 20% der Fassadenfläche eines Wohngebäudes ist dauerhaft zu begrünen. Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen. Klettergehölze siehe Artenliste.
- Baugrundrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 Außere Gestaltung und Garagen in den Gebieten mit Nutzungsschablone C sind mit Flachdächern herzustellen. Flachdächer sind zu mindestens 75 % mit einer externen Dachbegrünung zu versehen. Es ist ein Substratbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Für untergeordnete Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen zulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind ebenfalls zulässig. Die festgesetzten Dachformen in den Gebieten mit Nutzungsschablone A und B gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begründete Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Schiefer oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln oder Schiefer gleichkommen, einzudecken.
SONSTIGES
 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§§ 8 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 4 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 FD
 WD
 SD
 WD
 WD
 Satteldach (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 WD
 Satteldach (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN
 Maßstabgemäß gemäß Landschaftsplan zum Bebauungsplan (siehe Text, Festsetzungen)
ERGÄNZUNG LEGENDE:
 Änderungen zur 2. Offenlage sind rot markiert
- Rechtsgrundlagen**
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Inv-WobauG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanZV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
 5. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).
 Der rechtliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluß der Gemeinde überein. Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten.
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 30.06.2010 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und kann von jedermann bei der Abteilung 6.1 Stadtplanung und Bauaufsicht eingesehen werden.

- Ver- und Entsorgung / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**
 Dies ausgewiesene Baugelände wird hoch- und niederspannungsseitig mit Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der einschlägigen Vorschriften und Merkblätter der jeweiligen Versorgungssträger einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind zur Koordination der Bauarbeiten frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Straßenbeleuchtung**
 Für eine Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, um nachtaktive Insekten nicht zu beeinträchtigen.
- Pflanzenliste gemäß Landschaftsplan zum Bebauungsplan**
 Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der typischen einheimischen, standortgerechten Arten. Weitere Arten können verwendet werden, sofern sie einheimisch und standortgerecht sind. Auf den Maßnahmenflächen sind ausschließlich Pflanzen gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Angaben sind weiter die Pflanzqualitäten gef. den Gütebestimmungen des BGB (Bund deutscher Baumschulen). Die gründerischen festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. Für Pflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
Quercus robur	Sieleiche
Fraxinus excelsior	Eiche
Ulmus laevis	Feldulme
Acer platanoides	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Waldkirche
Prunus domestica	Spielapfel
Prunus pyramidalis	Wildrose
Prunus spinosa	Börmelrose
Prunus torminalis	Elsbeere
Morus nigra	Waldpappel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus fruticosa	Zwergkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Börmelrose
Lonicera xylosteum	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Wasserschneeball	
Wasserschneeball	

Kletterpflanzen
 Clematis spec. Waldrebe in Sonnen
 Parthenocissus spec. Wilder Wein
 Lonicera spec. Gelblat
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Randsaum auf den Maßnahmenflächen
 Es ist Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden oder das Heumilchverfahren anzuwenden.
11 Ordnungswidrigkeiten
 Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung (GemO) als Ordnungswidrigkeit geahndet werden und können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € belegt werden.
12 Vertragliche Regelungen zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen
 Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen folgende Punkte vertraglich zwischen der Stadt Worms und dem Investor geregelt:
 1. Bauführung eines fachlich geeigneten Ing.-Büros für Landespflege und Naturschutz als ökologische Bauleitung zur Koordination und Überwachung im Vorfeld und während der Baumaßnahmen.
 2. Platzierung und Unterhaltung von Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie von Fledermauskästen. Alle Ersatzfortpflanzungsstätten sind vorgezogen.
 3. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Bauzäunen und anderen Schutzmaßnahmen (mit zeichnerischer Darstellung).
 4. Festlegung von Bauzeiten und artenschutzrechtlich begründeten Tabuzonen.
 5. Beachtung der DIN 18920 im Vorfeld und während der Baumaßnahmen.
 6. Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

Inhalt der Planunterlagen (§ 1 PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0.3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2, 19 BauNVO - Beispiel
 incl. NA incl. der Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen
 0.6 Geschosflächenzahl § 16 Abs. 2, 20 BauNVO - Beispiel
 Gmax= max. Gebäudehöhe
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstanzahl (§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) - Beispiel
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugeweise mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 Hauptfröstrichtung verbindlich

HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6