

- Bodenschutz**
Durch den Betrieb ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländeverfestigung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkennung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Bauvorhaben und Nutzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Bezirk Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima) abzustimmen.
Treffen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefährdverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima, Tel. 0621 / 504-2937) unverzüglich zu verständigen.
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind diese Arbeiten vorzeitig einzustellen und die Baustelle zu sichern.
Bei der Entloftung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und kostenlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Kampfmittel**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden werden. Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.
Für grundsatzbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachliche Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.
Kampfmittelrufe sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.
- Natürliches Radonpotential**
Im Bereich des Oberbaugebietes kann das natürliche Radonpotential lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf eine ausreichende (Fenster-Lüftung (Stoßlüftung) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.
- Archäologische Funde**
In der Fundstellenerkennung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Fundstellen (Fundstelle Oppau 5 und 8) verzeichnet. Eingriffe in den Boden sind daher auf ein Minimum zu beschränken. Bauarbeiten müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Speyer) angezeigt werden, um erforderliche Erdarbeiten entsprechend überwachen zu können.
Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) befinden, die zu berücksichtigen sind und nicht von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.
- Barrierefreies Bauen**
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.
- DIN-Regelwerke**
Soweit in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung Ludwigshafen, Halberstraße 1, einsehbar.
- Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten**
Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sollen die nachfolgend aufgeführten standortgerechte Arten verwendet werden. Die Bestimmungen des Nachbargeschäftsgesetz Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bäume (Wuchshöhe bis 15 m)	Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	<i>Colutea arborescens</i>	Blaulichtstrauch
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Felsenbirne
<i>Castanea sativa</i>	<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Cydonia oblonga</i>	Besenginstrauch
<i>Malus tatarica</i>	<i>Eucryphia europaea</i>	Platanenleuchter
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus avium</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	<i>Prunella spinosa</i>	Schnehe
<i>Fyris communis</i>	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Saxifraga</i>	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Rosa rugosa</i>	Weiße Rose
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Salix aurita</i>	Orchenerweide
<i>Tetradium danilovii</i>	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Hirschholunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 14.01.2025

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).
- Bauordnungsverordnung (BauO-V)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)**
vom 08.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 166).
- Planzonenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1999 (BGBl. I 1999 S. 98), zuletzt mit Wirkung vom 23.08.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 409).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 159).
- Landesordnung (LBOuO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG)**
vom 29.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKWVG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWVG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauO-V)
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
- Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone**
- | | |
|-----|---------------------------|
| WA | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |

max. zulässige GRZ	zulässige Überschreitung bis	effektiver Verriegelungsgrad
0,30	0,60	0,45 (45 %)
0,35	0,70	0,53 (53 %)
0,40	0,80	0,60 (60 %)

- Für Grundstücke, welche die zulässige GRZ zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits ausgeschöpft oder rechtmäßig überschritten haben, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamt-GRZ auf bis zu maximal 0,8 zugelassen werden, wenn dies der Aufstockung oder geringfügigen Erweiterung von Wohnraum oder der Schaffung von notwendigen Stellplätzen dient. Dabei sind Maßnahmen zur Minderung der effektiven Verriegelung und zur Kompensation im Rahmen der technischen Möglichkeiten und Verhältnismäßigkeit auszuschöpfen (z. B. Dachbegrünung, Entsiegelung, Baumpflanzung, etc.).
Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen an diesen Gebäuden bleiben weiterhin zulässig. Die Obergrenzen zur Anzahl der Wohneinheiten müssen gewahrt bleiben.
Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der naheren Umgebung.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohneinheit (WE) je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- Ausnahmsweise soll die Zahl der zulässigen WE in Wohngebäuden erhöht werden können:
 - auf bis zu 1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche für Wohnungen, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden,
 - in insgesamt ein Wohneinheit (je 120 m² angefangener Grundfläche) bei der Umwandlung genehmigter gewerblicher Hauptnutzungen zu Wohnnutzungen, wenn die Zahl der genehmigten Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans die Obergrenze bereits erreicht hat und überschreitet. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Freiflächenhaltung (bezogen auf das Gesamtgrundstück) sind einzuhalten und für sämtliche bestehende und neue Wohneinheiten ein Stellplatznachweis gemäß Punkt B.2 zu erbringen.
- Siehe § 34 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt (Hinterlandbebauung), wird diese regelmäßig auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.
- Gründerische Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodenbedecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
4.2 Stellplätze, deren Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Blöcke, Drainplaster etc.) herzustellen.
4.3 Flachdächer sind weitgehendstens extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Substratstärke von min. 10 cm zu wählen. Die Nutzung von Solarenergie darf der Dachbegrünung nicht entgegenstehen.
4.4 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Artenliste gleichwertig zu ersetzen. Grundstücksfläche ist dabei der nicht überbaubare Teil des Grundstücks entsprechend der GRZ-Bestimmungen einschließlich zulässiger Überschreitungen.
4.5 Mülleitungsanlagen sind auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abzusichern.
4.6 Zu Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung ist ein verbindlicher Freiflächenhaltungseingangsplan einzureichen, der die Einhaltung der Gründerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.
- Im Freiflächenhaltungseingangsplan ist außerdem ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis über den effektiven Verriegelungsgrad der Grundstücke zu führen. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Flächen baulicher Anlagen mit deren jeweiligem Spitzenabflusswert gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Art der Fläche	Wert
Dachflächen	
unbegrünte Dachflächen (Metall, Glas, Schiefer, Faserzement, Dachpappe, Abdichtungsbahnen, etc.)	D 1,0
abflusserduzierte Dachflächen (Kiesschüttung, Gründächer > 5° Dachneigung)	D 0,8
begrünte Dachflächen (Extensivbegrünung bis 30 cm Aufbau (5° Dachneigung) Intensivbegrünung ab 30 cm Aufbau)	D 0,5 D 0,2
Befestigte Freiflächen (Zufahrten, Wege, Terrassen, usw.)	
stark versiegelte Oberflächen (Beton, Asphalt, Plaster und Platten, feste Pools, wassergebundene Decke, Rampen mit Neigung zum Gebäude, etc.)	F 1,0
abflusserduzierte Oberflächen (Kunstrasen, Steinschüttungen, Schottergärten, etc.)	F 0,7
begrünte Oberflächen	
Rasengrünterflächen mit starker Verkehrsbelastung (z. B. Stellplätze, Zufahrt)	F 0,4
Rasengrünterflächen mit geringer Verkehrsbelastung (z. B. Feuerwehrezufahrt, Schotterrasen)	F 0,2

Tabelle der anzusetzenden Spitzenabflusswerte für GRZ-relevante versiegelte Dach- bzw. Oberflächen.

Abweichend hiervon kann auch ein sachkundiger Nachweis entsprechend der DIN 1986-100 | 2016-12 geführt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBOuO
- Dachform / Dachgestaltung**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBOuO
1.1 Dachter entlang von Erschließungsstraßen sind als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 15° bis max. 45° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von bis zu 80° auszubilden.
2. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBOuO
2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m ² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m ² Wohnfläche	2,0 ST / WE
Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE
Behältergaragebetriebe und Gemeinschaftswohngebäude zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST
 - Bei Umnutzung von Wohnungen zu Behältergaragebetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen sowie deren Erweiterungen durch An- oder Ausbau ist ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes zu führen. Ein fiktiver Stellplatznachweis ist nicht zulässig.
 - Fahrradbstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, Schiebetritte entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet sind. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradräumen anzuschließen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwassereignissen (> HG 100 / HQ extrem) überflutet wird. Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartender Wasserfließen im Fall von Überflutungen können dem Hochwassergefahrenkarte des Landes (im Internet z. B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/auswert/1591) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.
- Denkmalschutz**
Im Plangebiet befinden sich die förmlich geschützten Kulturdenkmäler Nr. 308 Friedrichstraße Nr. 1, Nr. 309 Friedrichstraße Nr. 7 und Nr. 306 Edighaimer Straße Nr. 2 (siehe Pläneintrag). Eigentümer*innen sind verpflichtet, dieses zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen an dem geschützten Objekt bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtplanung). Dies gilt auch für Objekte in der Umgebung der Kulturdenkmale. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz. Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde.

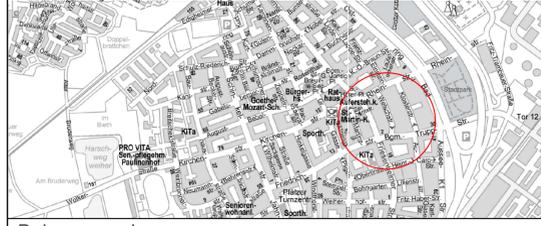
D) HINWEISE

- Wasserrechtliche Belange**
Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belastete Bodenebene zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 f. BauVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVVO
1.1 **WAZ**
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb vor Ort stehen und die Produkte vor Ort produziert werden (z.B. Konditorei),
- Behältergaragebetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVVO zugelassen werden, wenn
- sich die Erweiterung oder Nutzungsänderung auf die Nachnutzung gewerblicher Flächen beschränkt,
- eine weitere Wohnnutzung auf dem gleichen Grundstück räumlich/funktional getrennt stattfindet,
- die festgesetzte GRZ eingehalten wird.
- Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen werden können (siehe Punkt B.2) und
- den Nutzern entsprechende Gemeinschaftsräume und Freizeitanlagen zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.
Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVVO aufgeführten Nutzungen.
- WA**
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich der Wohnnutzung unterordnen, wenn durch deren Betrieb bzw. durch den Zu- und Abgangsverkehr kein störender Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen verursacht werden.
Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVVO aufgeführten Nutzungen. Insbesondere Behältergaragebetriebe aller Art und Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Vermietung) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVVO sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 f. BauNVVO
Grundflächenzahl (GRZ)
2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2 Der GRZ hinzuzurechnen sind alle baulichen Anlagen gemäß § 29 BauGB. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen sowie Balkone und Terrassen in folgender Weise überschritten werden, wenn der effektive Verriegelungsgrad gemäß Punkt A.4 folgende Obergrenzen einhält:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2021 durch den Stadtrat beschlossen und am 19.07.2021, ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrates Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.03.2021, als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB
SÄTZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	Ludwigshafen am Rhein, den	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ludwigshafen am Rhein, den
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB	Oberbürgermeisterin	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB



Bebauungsplan

680b

Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2

Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB, Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

Stadtmall Oppau, Gemarkung Oppau

Planstand 14.01.2025, Format 891x780mm