



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.1. Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- 1.3. Betriebe des Baherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.4. Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1. Überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragen, wenn sie oberirdisch begründet werden auf 0,8 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2. Werden in WA-Gebiet Keller- bzw. Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut, so werden die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können der Grundstücksfläche ausnahmsweise angerechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO), sofern diese Gemeinschaftsanlagen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen.
- 1.4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.5. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuO ist die Hinterkante des Gehwegs.
- 1.6. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); § 8 Abs. 5 LBAuO bleibt unberührt.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 2.2. Zur Erstellung der Erschließungsanlagen kann beidseitig ein Streifen von 5,00 m Breite für Böschungen in Anspruch genommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- 2.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO)
- 3.1. Bei I-geschossiger Bebauung darf die traufseitige Wandhöhe max. 5,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes (First) max. 10,5 m betragen.
- 3.2. Bei II-geschossiger Bebauung darf die traufseitige Wandhöhe max. 7,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes (First) max. 12,5 m betragen.
- 3.3. Die o.g. Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die hinterkante Gehweg, Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Oberkante Brüstung. Spalten bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.
- C) STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
1. Stellplätze und Garagen sind nur zulässig zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB).
2. Die Garagen müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Im Bereich von Werdentürmen kann die Errichtung von Garagen direkt an der Straßenbegrenzungslinie als Ausnahme zugelassen werden.
3. Carports ohne Seitenwände können ausnahmsweise auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie bzw. weniger als 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
4. Beheleggaragen und Garagen aus Weiblich o.ä. sind unzulässig.
- D) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERHALT VORHANDENER GEHÖLZBESTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)**
1. Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich der vorhandenen Gräben.
2. Im Bereich der für die Wasserrückhaltung vorgesehenen Flächen sind die Gehölzbestände zu erhalten und sollen in Rahmen der Planung zum wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren ergänzt werden. Sollte eine Entfernung von Gehölzbeständen notwendig werden, ist die Sparte "Umwelt" (4-11) zu beteiligen. Im Übrigen sind vor Beginn der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. DIN 19920 und RAS-LG 4 zu treffen.
3. Im Bereich der privaten Gärten, die an Flächen angrenzen, die für die Wasserrückhaltung bestimmt sind, sind mind. 3,0m breite, freiwachsende, hohe Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Zäune sind in die Strauchpflanzung zu integrieren. Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze, Carports sowie Garagen sofern keine anderen Grundstücksflächen beansprucht werden können. Diese Anlagen sind intensiv zu begrünen.
4. Zu pflanzen sind zumindest 60% aus folgender Auswahl heimischer Arten des Sternmierer-Stieleichen-Hainbuchenwaldes:
- Bäume:
Stieleiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde
- Sträucher:
Rote Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Salweide
5. Sonstige Flachdächer (F > 30 m²) und Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 80 cm Höhe vorzunehmen.
6. Wandflächen sind, soweit keine Fenster vorhanden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Je vier ebenerdige Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein großkröniger Baum zu pflanzen. Folgende Arten sind hierzu zu verwenden: Esche, Linde, Spitzahorn, Hainbuche, Platane.
8. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
9. Aus drängenden Gründen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Garagen, Zufahrten) können die Baumanforderungen im Straßenraum um bis zu 3,0 m nach beiden Seiten in Straßenlenkrichtung verschoben werden.
- E) LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
1. Bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen senkrecht zu der Trasse der Straßenbahn, sind an den gekennzeichneten Seiten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden darzulegen, dass Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) ein Schalldämmmaß von ≥ 55 (dBA) haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Die entsprechende Richtlinie kann bei der Sparte Stadtplanung eingesehen werden.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- A) AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
1. Dächer
- 1.1. Geneigte Dächer (GD) sind mit einer Neigung von 27° bis 45° auszuführen. Zwischenliegende untergeordnete flache Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.
- 1.2. Die Dachflächen, auch von Garagen, Carports usw. sind mit roten Dachpfannen oder in Blech mit Stehfach einzudecken. Begründete Dächer sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung von Garagen und Carports kann ausnahmsweise auch weniger als 27° betragen. Flachdächer sind zu begrünen.
- 1.4. Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 1.5. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimmsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dachdeckung gleich sein.
2. Oberfläche von Außenwänden
- 2.1. Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß bis gebrochenem Weiß oder in hellen Erdtönen auszuführen.
3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,8 Geschossflächenzahl | 2 Wo | 2 Wohnungen pro Wohngebäude max. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsmitteln besond. derer Zweckbestimmung, Verkehrsabwärtiger Bereich

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALL-, ABWASSERBEREITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbereiung und Abseparierung

Gas Elektrizität Abfall (Standort für Wertstoffamtsbehälter)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

überirdisch, Hochspannungseleitung

9. GRÜNLÄNDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich) Spielplatz

12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

13. PLANANLAGE, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

15. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

besonderer Lärmschutz erforderlich

mit Leitungsrecht zu bestehende Fläche zugunsten der TWL (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrecht zu bestehende Fläche zugunsten der Platzwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gd geneigtes Dach SD Seitendach

PLATZHALTERBELEGUNG BELEGUNG DER NUTZUNGSCHWALBENE

Art der baulichen Nutzung WA | max. Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl 0,4 | 0,8 | Geschossflächenzahl

Bauweise o | gd | Dachform

HINWEISE

Umgrenzung der Fläche, innerhalb derer der Beginn von Baumaßnahmen der Stadt Ludwigshafen, Sparte Umwelt und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd rechtzeitig vorher anzugeben und diesen Stellen die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen gegeben werden muss.

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Bestand zu entfernen Bäume

Straßenraumgliederung

Anpflanzen: Straßenbäume

Schwellen

+ 0,5 vorläufige proj. Höhen

Fluß- und Radwege Haltestelle

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S.132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.486))

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plansinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Landesbaurundung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert am 20.12.2000 (GVBl. S.572)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Landesplanungsgesetz (LPLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S.504)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S.504)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert am 20.12.2000 (GVBl. S.572)

SATZUNG

Über die Anordnung der Genehmigungsverfahren für die Teilung von Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 564 "Im Neubruch" Änderung 3

Ausgefertigt
STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Ludwigshafen am Rhein, den 09.04.2002

RECHTSWIRKSAMKEIT
Die Satzung ist an 09.04.2002 rechtsverbindlich.
Mit diesem Tage ist die Satzung rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den 15.04.2002

RECHTSWIRKSAMKEIT
Die Satzung ist an 09.04.2002 rechtsverbindlich.
Mit diesem Tage ist die Satzung rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den 15.04.2002

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert am 20.12.2000 (GVBl. S.572)

Bebauungsplan
564
Im Neubruch Änderung 3

Stadtteil Rheingönheim
Denzertal 4
Sparte 4-2 Stadtplanung

Stand 14. Februar 2002 891 x 1400