



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnung - BauVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauVO) **I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

o offene Bauweise — Baugrenze

o Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentwurf (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünflächen Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Erhaltung: Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Fristrichtungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

Anforderungen an die Gestaltung

Fristrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 ff. BauVO
- 1.1 Allgemeines zulässig sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
 - nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbetriebe, die sich der Wohnnutzung unterordnen
3. Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauVO aufgeführten Nutzungen, insbesondere Betriebsgerätele alle Art und Arbeitsmehrerkerfütze (gewerbliche Vermietung) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauVO.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- Für die Grundstücke größer 550m² wird eine Gesamt-GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Für Grundstücke kleiner 550m² wird eine Gesamt-GRZ von 0,35 festgelegt.
- Die Ermittlung der Gesamt-GRZ beinhaltet alle baulichen Anlagen, einschließlich untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauVO (z.B. Schwimmbecken, Garten-Schwimmbäder sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauVO, festgesetzt; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO findet keine Anwendung, Zufahrten, Zewege und Gartenwege bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.
- Ansonsten siehe Nutzungsschablone.
- 2.2 Geschossigkeit
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücks- Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schrittpunkt zwischen Gebäudeäußeren und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.
- Im WA 1 gilt:
- Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 4,00 m.
 - Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,00 m.
- Im WA 2 gilt:
- Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 5,00 m.
 - Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 8,50 m.
- Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 ff. BauVO
- 3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nachbarrechtliche Vorgaben bleiben unberührt.
- 3.3 Entfall der Erschließungsstraßen wird eine Hauptfristsetzung zeichnerisch festgesetzt. Für rückseitige Anbauten kann davon abgesehen werden.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.1 Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. In rückwärtigen Anbauten sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
5. Bestandsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 16, 22 ff. BauVO
- 5.1 Wird die maximale GRZ, die maximale Gebäudehöhe oder die Bauleiter durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigter Gebäude nicht eingehalten, so bleiben Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an diesen Gebäuden weiterhin zulässig. Das gleiche gilt für die vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichteten Nebenanlagen nach § 14 BauVO. Das gleiche gilt für die vor Aufstellung des Bebauungsplans errichteten Bauliche Erweiterungen und die Erhöhung der Anzahl der WE sind nur dann zulässig, wenn die GRZ-Festsetzung und die Festsetzung zur Höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten eingehalten werden.
6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
- 6.2 Carports (mindestens dreiseitig offen) und Stellplätze dürfen die festgesetzte hintere Baugrenze bis zu maximal 6 m überschreiten.
7. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
- 7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
- 7.2 Dachbaldachin und ihre Zufahrten, Zewege, Terrassen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Kiesereste, Drainageplättchen etc.) herzustellen.
- 7.3 Flachdächer sind wenigstens externiv zu begrünen. Hierfür ist eine Substratarbeitsart von min. 10 cm zu wählen. Die Nutzung von Solaranlagen darf der Dachbegrünung nicht entgegenstehen.
- 7.4 Auf allen Baugrundstücken unter 250 m² ist mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Baugrundstücken über 250 m² je angefangene 350 qm mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Der Vorgarten ist mit einem heimischen, kleinkronigen Laubbau (Stammumfang min. 16-18 cm) und einer offenen Pflanzfläche von ca. 20qm bepflanzten und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudefußlinie, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Ebenebarkeit geprägt ist.
- 7.6 Zu Baugruben ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungskonzept einzureichen, das die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauVO

1. Dachform / Dachgestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

1.1 Im **WA 1** sind bei den Hauptgebäuden entlang von Erschließungsstraßen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 55° zulässig.

1.2 Im **WA 2** sind bei den Hauptgebäuden entlang von Erschließungsstraßen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 50° zulässig.

1.3 In rückwärtigen Anbauten sind auch Zelk- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 15° bis max. 45° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von bis zu 60° zulässig.

1.4 Bei aneinandergelagerten Doppelhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

2. Dachgäuben § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

2.1 Eine Gäube darf maximal ein Drittel der Dachfläche einer Hauseinheit betragen, alle Gäube einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachfläche.

2.2 Dachgäuben müssen mindestens 0,50 m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses liegen.

3. Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 BauVO

3.1 In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen als Hecken, als Hecken eingebaute Zäune oder als hintergrünzte Zäune mit Rankpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zum öffentlichen Raum zulässig.

4. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 BauVO

4.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m ² Wohnfläche bis 120 m ² Wohnfläche über 120 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE 1,5 ST / WE 2,0 ST / WE

4.2 Fahrradstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hochwasserschutz (Risikogebiet)

Der gebundene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage des Rheintalbereichs betroffen und können bis zu 2 m unter Wasser liegen. Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartenden Wasserständen im Fall von Überflutungen können dem Hochwassergefahrenplan des Landes (im Internet z.B. unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/risikogebiete/921>) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefahren Gebiet zu gewährleisten.

D) HINWEISE

1. Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen auf dem eigenen Grundstück über die bebaute Bodenfläche zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit dem 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.

Eingriffe in das Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserentnahme) verbunden werden muss, bedürfen gemäß § 9 ff. Wasserschutzgesetz (WVG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwasser

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwasserversorgung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Starkregen

Auf Grund der Häufigkeit von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Um eine großflächige Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine geeignete oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Müdenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundkiesentfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Grundstückseigentümer/innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung auf Anfrage erhalten.

Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Müdenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundkiesentfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Grundstückseigentümer/innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung auf Anfrage erhalten.

2. 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-, Sanierungs- und Raummaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.
- Für grundsätzlichspezifische, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfung des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitende der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelbundes Rheinland-Platz abgefragt werden.
- Kampfmittel sind unverzüglich die Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.
3. Natürliches Radonpotential
- Im Bereich des Obermeringens kann das natürliche Radonpotential lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Erdständerwand erstellt wird und die DIN-gerechte Schutz gegen Bodenradon gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf eine ausreichende Frischluftzufuhr (Stoßlüften) 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.
4. Barrierefreies Bauen
- Die Ausstattung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.
5. DIN-Regelwerke
- Soweit in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Halberstraße 1, einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 15.02.2024

Rechtsgrundlage	Bezeichnung	Datum / Änderung
Baugesetzbuch (BauGB)	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	20.03.1978 (GVB. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.08.2021 (GVB. S. 202)
Bauordnung (BauVO)	Gemeindeordnung (GemO)	31.01.1984 (GVB. S. 163), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.08.2023 (GVB. S. 135)
Bauzeitverordnung (BauZVO)	Landesbauordnung (LBO)	24.11.1999 (GVB. S. 386), 05.21.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVB. S. 403)
Bundes-Bauordnung (BauBO)	Landesbauordnung (LBO)	17.03.1998 (GVB. 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (GVB. S. 297)
Bundes-Bauordnung- und Altlastenverordnung (BBAuAlt)	Landesbauordnung (LBO)	27.07.2005 (GVB. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.08.2022 (GVB. S. 287)
Bundesimmobilienversteigerungsgesetz (BImVG)	Landkreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	22.11.2013 (GVB. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVB. S. 297)
Bundesimmobilienversteigerungsgesetz (BImVG)	Landeswassergesetz (LWG)	29.07.2009 (GVB. 16. 2042), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (GVB. S. 2240)
Bundesimmobilienversteigerungsgesetz (BImVG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	09.02.2021 (GVB. 16. 2588, 2716), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (GVB. Nr. 202)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	29.07.2009 (GVB. 16. 2042), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 08.12.2022 (GVB. S. 2240)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)	24.11.2019 (GVB. 16. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (GVB. S. 99)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Planenschutzgesetz (PlanzG)	18.12.1999 (GVB. 1999 S. 86), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVB. 16. 1402)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)	17.07.2009 (GVB. 16. 2588), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (GVB. Nr. 409)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, §§ 35, 36, 37 BauGB durch den Stadtrat beschlossen und am 24.05.2023 öffentlich bekannt gemacht worden.

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.

OFFENLAGE

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstückskaufhauses vom 24.05.2023, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Zeit vom ... bis einschließlich ... ist der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 24.05.2023 öffentlich bekannt gemacht worden.

RECHTSWIRKSAMKEIT

Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bebauungsplan

673

Siedlung Notwende

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Stadt Oggersheim

Planstand 11.04.2024