



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtbereich Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Firstrichtung abzubrechende Gebäude

Höhenbezugspunkt

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	I+D	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		
Bauweise (E = Einzelhaus)	E	SD (DN 35-40°)	Dachform / -neigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2908 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesbauordnung (LBAuO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Für WA1 und WA2 gilt: Zulässig sind Wohngebäude. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5,00 m sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (Sammelzufahrten, Mistwege) bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m.
Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,00 m.
Alle Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt des Gehwegs Bunsenstraße. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante (OK) des Belages Gehweg Bunsenstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der OK des Belages Gehweg Bunsenstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)
Für WA1 und WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Haustypen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf nachbarliche Interessen ausgehen.
Erker bis zu einer Länge von 50 % der Wand dürfen die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ebenfalls durch Terrassen und deren Überdachungen überschritten werden. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 250 m².
Außerhalb eines Baugrundstücks liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In WA1 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Außerhalb der festgelegten Ein- bzw. Ausfahrtbereiche sind keine weiteren Grundstückszu- und / oder -abfahrten zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher).
Je angefangene 150 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.
Flachdächer (bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke).

9. Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
In WA 1 ist die Errichtung von Gebäuden solange unzulässig, bis die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden baulichen Anlagen zurückgebaut sind.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dach und Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform / -neigung
In WA1 und WA2 werden Satteldächer mit einer Neigung von 35-40° festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen einzeln oder in Summe 50 % der Dachlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

C) HINWEISE

Wasserrechtliche Belange
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Die direkte Einleitung in ein Gewässer ist nur zulässig, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden.
Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Hochwasserschutz
Der gegebene 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 in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

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 grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.
Kampfmittelbefunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

Natürliches Radonpotenzial
Im Bereich des Oberreingrabens kann das natürliche Radonpotenzial 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 erdbehüteten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf eine ausreichende (Fenster-) Lüftung (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.
Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am <u>19.03.2018</u> , durch den Stadtrat beschlossen und am <u>06.04.2018</u> ... ortsüblich bekannt gemacht worden.	PLANUNTERLAGE Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	OFFENLAGE Der Bebauungsplan hat gem. §3 Abs.2 BauGB i.V. mit §4a Abs.4 BauGB durch Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den	RECHTSWIRKSAMKEIT 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 Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den		Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung		Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeisterin	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan **664** Ludwigshafen Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Bunsenstraße 2. Reihe

Stadteil **Oppau** Planstand **01.10.2018**
Gemarkung **Oppau** Format **594x780mm**