



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22,23 BauNVO)
- Baulinie**
- Baugrenze**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§1 Abs.4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Firstrichtung**

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6 II	
Bauweise	SD	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemein es Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB durch die Höhe der bereits vorhandenen Bebauung bestimmt.

2.2 Es wird eine GRZ von 0,6 für alle baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

In allen Teilbereichen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB durch die Höhe der bereits vorhandenen Bebauung bestimmt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

3.1 Für das WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für das WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind zwingend an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

3.2 Für das WA 1 und WA 4 wird keine Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich nach Beurteilung gem. § 34 BauGB.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien.

Ausnahmsweise können Terrassen außerhalb des Baufensters zugelassen werden, sofern sie mit dem Wohngebäude verbunden sind und die hierdurch entstehende Versiegelung an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann.

4.2 Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen an Gebäuden, welche bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässigweise errichtet oder genehmigt wurden und die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die äußere Batur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im WA 3 sind die Gebäude zwingend gemäß zeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, giebelständig zur maßgeblichen Erschließungsstraße zu errichten.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Baugrenze und maßgeblicher Straßenparzelle sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

6.2 Im WA 3 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

8.1 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem/ versickerungsfähigem Material (z. B. Rasengittersteine) herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden, sind zu begrünen (z. B. mit Gräsern, Bodendecker, Sträucher) und dauerhaft zu erhalten.

9. Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung von Grundstücken

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze des WA 2 darf erst bebaut werden, sobald die baulichen Anlagen auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abgebrochen wurden.

Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für den Teilbereich WA 4 wurde keine Dachform festgesetzt. Diese ergibt sich nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

2.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein.

C) HINWEISE

1. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs- und Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstückseigene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

2. Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle 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.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

3. Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die bebaute Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Dachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtwasserung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

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 – TrinkV 2001)

4. Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem seltenen Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

5. Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberbergrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauprojekten 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.

6. DIN-Regelwerke

Sofern in dem Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

7. Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur sollten sich Bauherren / Bauträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

8. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Baubfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20, sowie die Technische Regel zur Ländereisenabfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 02.04.2019

- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 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. I 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)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- 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), § 9 und 19 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)** vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 9 und 19 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- 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), § 12 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** Neufassung 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. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 3370)
- 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. 2008 (Nr. 52)).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>10.12.2018</u> , durch den Stadtrat beschlossen und am <u>21.12.2018</u> , örtlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a(4) BauGB durch Beschluss des Stadtrates Bau- und Grundstücksausschusses vom <u>01.04.2019</u> als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger örtlich bekannter Bekanntmachung am <u>10.04.2019</u> , in der Zeit vom <u>17.04.2019</u> bis einschließlich <u>22.05.2019</u> , 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	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN 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 örtlich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage 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
669
Schloßgasse

Stadtteil: **Oggersheim**
 Gemarkung: **Oggersheim**

Planstand: **04.04.2019**
 Format: **594x970mm**

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
 Bereich Stadtplanung