

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | VERFAHREN | 3 |
| 1.1 | Übersicht der Verfahrensschritte | 3 |
| 1.2 | Anmerkungen zum Verfahren..... | 3 |
| 2 | ALLGEMEINES | 3 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 2.3 | Quellenverzeichnis | 4 |
| 3 | PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE | 5 |
| 3.1 | Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB..... | 5 |
| 3.2 | Planungsziele und -grundsätze | 5 |
| 4 | VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG | 7 |
| 4.1 | Regional- und Landesplanung..... | 7 |
| 4.2 | Flächennutzungsplanung | 7 |
| 4.3 | Rechtskräftige Bebauungspläne..... | 8 |
| 5 | BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN | 8 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 8 |
| 5.2 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 5.3 | Hinweise | 14 |
| 6 | WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 14 |
| | Fachbeitrag Naturschutz | 14 |
| 7 | ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE | 15 |
| 7.1 | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | 15 |
| 7.2 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB..... | 15 |
| 7.3 | Zusammenfassung der Abwägung..... | 15 |
| 8 | UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 16 |
| 8.1 | Bodenordnung..... | 16 |
| 8.2 | Städtebaulicher Vertrag..... | 16 |
| 8.3 | Flächen und Kosten | 16 |
| 9 | Anlagen | 17 |

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am | 23.06.2015 |
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am | 28.09.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 65/2015 am | 14.10.2015 |
| Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am | 27.08.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom | |
| Offenlagebeschluss am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am | |
| Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom | bis |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am | |

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.200 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Maudach. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 1. September 2020

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)
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)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Hinweis: Änderung durch Art. 126 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 V des Gesetzes vom 19.05.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
Hinweis: Änderung durch Art. 103 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)
Hinweis: Änderung durch Art. 117 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **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. 2808 (Nr. 52))
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 245)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), § 35 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244) (Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2021 (s. Artikel 5 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244))
§ 53 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Art. 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' liegt in der Gemarkung Maudach. Der 25 m tiefe Grundstücksstreifen liegt nördlich der K 13. Er wird westlich von der Alten Weinstraße und nördlich vom Maudacher Friedhof begrenzt, wobei eine Fläche mit einer Breite von etwa 3,0 m von der aktuellen Friedhofsfläche mit aufgenommen wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)

- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [4] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
- [5] Stadt Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' - Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 15_26 (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Bosen, 29. März 2016)
- [6] Hydrogeologisches Gutachten – Niederschlagswasserversickerung - Bemessung von Versickerungsmulden (Gesellschaft für Geologie und Umwelt – Hubert Wolfgarten GmbH, Vettweiß, 12. Juli 2020)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Im Bereich südlich des Maudacher Friedhofs soll auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer Wohnbauland entwickelt werden. Aufgrund der Lage entlang der bisher nur einseitig bebauten Alten Weinstraße, und somit bereits vollständig erschlossen, bieten sich diese Grundstücke für eine Nachverdichtung an. Zudem liegt der Bereich in günstiger Lage nahe dem Ortszentrum. Gerade in Maudach ist es wichtig, diese Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, da außerhalb der bestehenden Ortslage keine weiteren Flächen zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Der Bereich zwischen Friedhof, Alte Weinstraße und dem Bolzplatz war bislang planerisch für eine künftige Erweiterung des Friedhofs Maudach bestimmt. Nach Überprüfung des künftigen Bedarfs an zusätzlicher Friedhofsfläche wurde festgestellt, dass ein 25 m breiter Streifen entlang der Alten Weinstraße nicht für die Friedhofserweiterung benötigt wird und einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Da die Fläche bisher im Bebauungsplan Nr. 436 ‚An der Lindenstraße‘ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt ist, ist zur Umsetzung dieses Ziels die Änderung des Planungsrechts notwendig.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel ist die Entwicklung einer einzeiligen, relativ kleinteiligen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Hierdurch wird die bestehende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angemessen weitergeführt. Durch den Anbau an bereits vorhandene innerörtliche Erschließungsflächen wird der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gestützt. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen – insbesondere der Grundstücksverfügbarkeit – ist hier eine straßenbegleitende Bebauung mit Kettenhäusern vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'



Abb.: Städtebaulicher Entwurf ohne Maßstab

Der Bereich ist über die Alte Weinstraße sowohl nach Norden an den Ortskern als auch nach Süden an die Umgehungsstraße K 13 und darüber an das überregionale Straßennetz angebunden. Noch nicht ausgebaut ist im Bereich der Planung der östliche Gehweg. Zur Vervollständigung der Erschließung wird dieser im Zuge der Umsetzung der Planung ausgebaut werden müssen.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen in einer Entfernung von ca. 450 bzw. 530 m an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch diese Linien werden die Innenstadt von Ludwigshafen sowie die BASF angebunden. Eine der Bushaltestellen dient auch dem überörtlichen Regionalbusnetz mit Linien nach Limburgerhof und Deidesheim. Hierüber ist auch der Bahnhof Mundenheim (S-Bahn-Haltestelle) direkt erreichbar.

Da die Grundstücke bereits vollständig mit Versorgungs- und Abwasserleitungen erschlossen sind, sind zur Sicherung der Infrastruktur im Wesentlichen keine Festsetzungen notwendig. Unabhängig davon wird aufgrund der Wassergesetzgebung festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten ist.

Weder der nahegelegene Bolzplatz noch die jenseits der K 13 liegenden landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Betriebe dürfen durch die näher rückende Bebauung in ihrer Nutzungsintensität eingeschränkt werden. Zudem sind Lärmimmissionen durch Straßenverkehr zu berücksichtigen. Entsprechend werden geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes für das Plangebiet ermittelt und festgesetzt [5].

Die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke wurden über längere Zeit ackerbaulich bzw. gärtnerisch genutzt. Mittlerweile sind diese Nutzungen überwiegend aufgegeben. Eine besondere Artenvielfalt oder wertvolle Strukturen konnten sich in der Zwischenzeit jedoch noch nicht entwickeln. Über den betroffenen städtischen Grundstücksteil, der nicht zum bestehenden Friedhof gehört, verläuft ein Fußweg zwischen Alte Weinstraße und Im Langen Winkel.

Es ist zu erwarten, dass auf der östlich angrenzenden Fläche künftig die geplante Friedhofserweiterung mit entsprechend üppigen Grünstrukturen umgesetzt wird. Gleichzeitig soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Teil soweit möglich ausgenutzt werden. Zudem wurde seitens der Ortpolitik gewünscht, dass die festgesetzten Stellplätze jeweils unabhängig voneinander anfahrbar sein sollen, was im Zusammenhang mit der zu erwartenden Grundstücksbreite nur wenig Gestaltungsspielraum für Vorgärten lässt. Aufgrund dessen werden nur geringfügige Anforderungen an die Grundstücksbegrünung gestellt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Eine der oberzentralen Aufgaben ist die Sicherung der Wohnraumversorgung, wobei der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen ist.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [2] ist der Grundsatz formuliert, dass sich die Wohnbauflächenentwicklung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren und unmittelbar an bestehenden Siedlungsstrukturen anknüpfen soll (1.4.1.2). Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (1.4.1.4). In der zugehörigen Karte liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem 'Siedlungsfläche Wohnen' an 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen' stößt. Die eindeutige Lage der Begrenzung ist nicht erkennbar.

Nördlich und westlich des Plangebietes sowie östlich der kleinen, an das Plangebiet angrenzenden 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen' ist ebenfalls 'Siedlungsfläche Wohnen' dargestellt; südlich davon 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen'.

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Somit ist der Bebauungsplan entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Die geplante Wohnbebauung verläuft im Flächennutzungsplan '99 [3] entlang der Flächendarstellung Wohnbaufläche / Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof. Der überwiegende Teil des als Grünfläche festgesetzten Bereichs bleibt weiterhin zur Nutzung als Friedhof planungsrechtlich gesichert. Sie wurde zwischenzeitlich von der Stadt zur weiterhin notwendigen Fried-

hofserweiterung fast vollständig erworben. Unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der geringen Flächengröße kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingeschätzt werden.

Gleichwohl wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes diese Fläche entsprechend dargestellt und in der Gesamtbetrachtung bilanziert.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 436 'An der Lindenstraße'. Es ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der insgesamt geringen Wohnbaulandreserven in Maudach soll das Plangebiet im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Daher soll diese Nutzung allein allgemein zulässig sein.

Dennoch sollen auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Vorstellbar wären insbesondere friedhofsaffine Nutzungen, wie z.B. ein Bestattungsunternehmen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass diese Nutzung weder in Anzahl noch in Ausdehnung Überhand nehmen.

Für die nicht zulässigen Nutzungen liegt das Gebiet zu abseitig (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe Anlagen für gesundheitliche Zwecke) bzw. ist zu klein (Anlagen für sportliche Zwecke und Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Aufgrund der nicht zu großen Entfernung zum Ortszentrum ist die Versorgung zudem ausreichend gesichert und Nutzungen mit besonders hohem Störpotenzial durch Lärm (Besucher-, Kundenverkehr) werden ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Trauf- und der Firsthöhe bestimmt. Durch die gewählten Maße wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt und dennoch eine angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und somit Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in diesem Bereich erfolgen kann.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Die gewählte Bauweise resultiert im Wesentlichen aus den aufgrund der Flächenverfügbarkeit zu erwartenden Grundstückszuschnitten. Um unter diesen Voraussetzungen die Ziele der Planung erreichen zu können, werden die Festsetzungen so getroffen, dass hier eine Kettenhausbebauung entsteht. Durch die Abfolge von Wohngebäude und Garage im Wechsel können hier ca. 10 Wohneinheiten entstehen und gleichzeitig der kleinteilige Eindruck gewahrt bleiben. Der Abstand zwischen benachbarten Gebäuden kann bis auf 3,0 m reduziert werden. Bauordnungsrechtlich ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, auf den Nordseiten der Gebäude wegen

der Grenzbebauung Brandwände zu errichten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist – ähnlich einer Doppelhausbebauung - über die West- Süd- und Ostseite der Gebäude gesichert.

Die gewählten Baugrenzen erlauben keine zu große Variabilität in der Lage der einzelnen Gebäude zur Verkehrsfläche. Aufgrund der zu erwartenden Grundstücksaufteilung bzw. den daraus resultierenden Grundstücksgrenzen wird eine Bebauung voraussichtlich nicht parallel zum Straßenverlauf errichtet werden. Durch die relativ geringe Bautiefe wird erreicht, dass trotz der hieraus resultierenden uneinheitlichen Abstände zum Straßenrand dennoch ein harmonisches Bild entsteht. Durch die Lage wird die Errichtung von zwei unabhängig voneinander anfahrbaren Stellplätzen ebenso ermöglicht wie eine angemessene Gartenfläche im rückwärtigen Bereich freigehalten werden kann.

Da die Baugrenzen so eng gefasst werden, werden für Balkone und Terrassenüberdachungen, die zur Hauptanlage zählen und daher normalerweise innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten sind, Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der zulässigen GZR von 0,4 ist sichergestellt, dass diese überdachten Freibereiche optisch dennoch nicht zu voluminös ausfallen.

5.1.4 Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Übergang zum Friedhof ist im Wesentlichen eine nicht zu großflächige Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Es sind jedoch auch andere Nutzungen zulässig. Je nach Ausprägung könnten diese einen höheren Platzbedarf beanspruchen, der den Zielen der Planung entgegenstehen würde. Um dies einzuschränken ohne diese Nutzungen unmöglich zu machen, wird die Grundstücksgröße auf 500 m² beschränkt. Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ können somit Gebäude für Hauptnutzungen mit einer Größe von maximal 200 m² errichtet werden.

Mit der festgesetzten Grundstücksbreite von mindestens 9,0 m wird davon ausgegangen, dass hier Wohnhäuser mit einer Mindestbreite von 6,0 m entstehen. Dies entspricht dem in Ludwigs-hafen üblicherweise festgesetzten Mindestmaß für die Breite von Reihen- bzw. Doppelhäusern zur Sicherung der Wohnqualität.

Aufgrund der erwarteten Grundstücksgrößen, dem zulässigen Grad der Versiegelung und somit auch im Zusammenhang mit den notwendigen Stellplätzen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine beschränkt. Damit soll die für den Bereich angestrebte Nutzungsdichte und Wohnqualität sichergestellt und trotzdem entsprechenden Wohnbedürfnissen der Menschen Rechnung getragen werden.

5.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Vorgartenbereichen steht nur wenig Fläche zur Grüngestaltung zur Verfügung, da die notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen und somit diese Bereiche überwiegend versiegelt werden. Gerade daher ist es notwendig, auf der verbleibenden Fläche größere, auch optisch wirksame Strukturen zu pflanzen. Neben der positiven ökologischen Wirkung (z.B. auf das Mikroklima), dienen die geforderten Bäume, Heister oder Sträucher auch dazu, dem typischen Bild der Alten Weinstraße gerecht zu werden. Aufgrund dessen wird einerseits zwar keine Mindestfläche zur Begrünung festgesetzt, andererseits soll jedoch, um das auszugleichen, zumindest ein Strauch gepflanzt werden.

Grundsätzlich soll aufgrund der Wassergesetzgebung (WHG, LWG) das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt,

ist die Errichtung einer Versickerungsmöglichkeit als Gemeinschaftsanlage (im Gemeinschaftseigentum) nicht sinnvoll. Durch ein hydrogeologisches Gutachten [6] wurde nachgewiesen, dass die Versickerung getrennt für jedes Grundstück erfolgen kann. Somit kann die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden.

5.1.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Art unterliegt. In der schalltechnischen Untersuchung [5] wurden entsprechend Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen (K 13, Alte Weinstraße) sowie den östlich des Geltungsbereichs liegenden Bolzplatz untersucht.

Gutachterlich betrachtet wurden auch die gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen südlich der K13. Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Plangebiet wird hier von einem geringen Konfliktpotential ausgegangen, so dass nur der kritischere Nachtzeitraum detaillierter untersucht wurde. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) nachts im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Sportlärm

Die Berechnung der Immissionen durch den östlich gelegenen Bolzplatz erfolgt auf Grundlage der dort festgelegten Nutzungsregelungen sowie der VDI 3770 und der ihr zugrundeliegenden Untersuchung 'Geräusche von Trendsportarten'. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Demnach sind in einem allgemeinen Wohngebiet folgende IRW (Immissionsrichtwerte) einzuhalten:

tags – außerhalb der Ruhezeit: 55 dB(A)

tags – innerhalb der Ruhezeit: 50 dB(A)

Die jeweiligen Beurteilungszeiträume sind folgendermaßen definiert:

| | <u>Werktage:</u> | <u>Sonn- und Feiertage:</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Tag – außerhalb der Ruhezeiten: | 8.00 – 20.00 Uhr | 9.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr |
| Tag – innerhalb der Ruhezeiten: | 6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr | 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr |

Die Nutzung des Bolzplatzes ist in der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr sowie nach 20.00 Uhr ausgeschlossen. Da somit die Anlage nachts nicht genutzt wird, entfällt eine Betrachtung dieses Zeitraums. Innerhalb der Ruhezeit liegt nur der sonntägliche Zeitraum von 8.00 – 9.00 Uhr.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen die relevanten IRW sowohl in den Baufeldern als auch in den potentiellen Freibereichen (Terrassen, Freisitze) im Wesentlichen eingehalten und z.T. sogar deutlich unterschritten werden. Lediglich auf einer kleinen Fläche an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, der nicht durch Wohngebäude bebaut werden darf, wird der IRW außerhalb der Ruhezeit überschritten.

Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes sind dennoch nicht notwendig. Zum einen handelt es sich hier mit 0,5 dB um eine nur geringfügige und somit nicht wahrnehmbare Überschreitung.

Zum anderen wurden generell die Werte in Höhe von 8,4 m ermittelt, da hier die kritischste Belastungssituation vorliegt. In geringeren Höhen, also insbesondere auch in Nutzungshöhe der Freibereiche, sind die Werte niedriger. Zudem ist nur ein kleiner Teilbereich betroffen.

Verkehrslärm

Die Berechnung der Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung (K 13, Alte Weinstraße) erfolgt gemäß RLS-90 auf Grundlage der maßgeblichen durchschnittlichen Verkehrsmengen (DTV) im Prognosefall.

Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet folgende Werte zu berücksichtigen:

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte in großen Teilen des Plangebietes in allen für die Wohnnutzung relevanten Höhen sowie im Außenbereich -z.T. auch deutlich – überschritten. Entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Neben dem aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Plangebietes nicht möglichen Abrücken von den Lärmquellen wurde auch die Wirkung zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Gegenüber der K 13 ist bereits ein Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m errichtet worden. Selbst die Ergänzung mit einer Lärmschutzwand mit einer zusätzlichen Höhe von 3,0 m würde nur zu einer geringen Verbesserung der Situation führen, die deutlich durch den Verkehr auf der Alten Weinstraße beeinflusst wird, obwohl diese bereits nur mit 30 km/h befahren werden darf. Die zu erwartenden Kosten für die Errichtung einer solchen Wand stehen außer Verhältnis zur erreichbaren Pegelminderung.

Grundsätzlich werden nach Bebauung auf den Gebäuderückseiten günstigere Werte erreicht. Mittel- bis langfristig steht zu erwarten, dass durch die Kettenhausbebauung, die nach vollständiger Errichtung einen Schutzriegel gegenüber den rückwärtigen Grundstücksteilen, also den potentiellen Freibereichen mit Aufenthaltsfunktion, bildet, die Immissionswerte deutlich sinken. Lediglich auf dem südlichsten Grundstück wird auch im rückwärtigen Bereich der relevante Orientierungswert in einem Teilbereich um bis zu 3 dB(A) überschritten. Bei den Angaben der DIN 18005 handelt es sich jedoch nicht um Grenzwerte. Grundsätzlich können – entsprechend der Fachmeinung – Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes um weniger als 3 dB(A) als 'nicht maßgeblich' eingestuft werden. Da zudem auch ausreichend Fläche zur Errichtung von Freisitzen in einem Bereich zur Verfügung steht, in dem der Orientierungswert eingehalten wird, ist dies unter Hinweis auf die Aussagen zu aktiven Maßnahmen (s.o.) vertretbar.

Unter Berücksichtigung der angesetzten Ausgangsgrößen und freier Schallausbreitung ergaben sich die Lärmpegelbereiche (LPB) II (56 bis 60 dB) bis IV (66 bis 70 dB) gemäß DIN 4109. Ab dem LPB II werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Im Bebauungsplan werden die LPB entsprechend gekennzeichnet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Außenbauteile von Gebäuden zu dämmen. Das notwendige Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ ist je nach LPB und Gebäudenutzung unterschiedlich. Differenziert wird zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen sowie Büroräumen (DIN 4109, Tabelle 8).

Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus den vorgenannten Lärmpegelbereichen (LPB):

| LPB | $R'_{w, res}$ (Wohnungen etc.) | $R'_{w, res}$ (Büroräume) |
|-----|--------------------------------|---------------------------|
| II | 30 dB(A) | 30 dB(A) |
| III | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| IV | 40 dB(A) | 35 dB(A) |

Der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung sind die Fenster. Um die geforderten Schalldämm-Maße einhalten zu können, muss eine exakte Bestimmung der Schallschutzklasse im Rahmen der Objektplanung erfolgen, da diese abhängig ist vom Fensterflächenanteil sowie der Geometrie der dahinterliegenden Räume.

Grundsätzlich ist empfehlenswert, der Belüftung dienende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Dies sind im überwiegenden Geltungsbereich aufgrund der Eigenabschirmung die Ostseiten der Gebäude. In der Regel werden jedoch Grundrisse angeboten werden (müssen), die auch Schlafräume nach Westen hin orientieren. In den überwiegenden Bereichen ist die Berücksichtigung der o.g. Lärmpegelbereiche samt Einbau von Schallschutzfenstern ausreichend. Im südlichen Bereich, im Plan als Zone A gekennzeichnet, werden jedoch zusätzliche Maßnahmen, z.T. auch auf der Ostseite der Gebäude, notwendig. In diesem Bereich kann ein ausreichender Schutz nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden. Um dennoch eine ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind hier entsprechende schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. In der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt ist bezüglich der Lärmpegelbereiche sowie der Kennzeichnung der Zone A jeweils der ungünstigste Fall, der in Höhe von 8,40 m ($\hat{=}$ Dachraum) ermittelt wurde. In den darunterliegenden Geschossen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:












Höhe: 2,8 m



Höhe: 5,6 m

Zeichenerklärung

| | |
|---|-----------------|
|  | Hauptgebäude |
|  | Nebengebäude |
|  | Straßenachse |
|  | Emissionslinie |
|  | Oberfläche |
|  | Signalanlage |
|  | LT=55dB(A) |
|  | LN>=50dB(A) |
|  | Geltungsbereich |

LPB und maßgeb. Außenlärmpegel in dB(A)

| | | |
|--------|-----|--------|
| | I | <=55,0 |
| 55,0 < | II | <=60,0 |
| 60,0 < | III | <=65,0 |
| 65,0 < | IV | |

Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes die relevanten Immissionswerte eingehalten werden. Von den einzelnen Festsetzungen kann dennoch abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen (z.B. durch Schallabschirmung) die relevanten Werte des Schallschutzes eingehalten werden. Somit werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.

Mit der Umsetzung der Planung ist lediglich mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßenabschnitten zu rechnen. Eine ausführliche Betrachtung der im Zusammenhang mit einer Neubebauung zu erwartenden Emissionen ist daher nicht notwendig.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Stellplätze

Aufgrund der schmalen Grundstücke und somit dichten Abfolge von Grundstückszufahrten soll das Parken im Straßenraum vermieden werden. Daher wird die der Maximalanforderung der Landesbauordnung entsprechende Anzahl notwendiger Stellplätze festgesetzt. Üblicherweise besteht die Kettenhausbebauung aus einer aneinandergereihten Abfolge von jeweils einem Wohnhaus mit einer Garage. Die Lage der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Gebäudestellung erlaubt die Errichtung des zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich, außerhalb der Garagenzufahrt. Somit können die beiden geforderten Abstellmöglichkeiten derart angeordnet werden, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

5.2.2 Dächer

Ein wesentliches Gestaltungselement eines Baugebietes ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form und sein Volumen prägen das Straßen- sowie das Gesamtbild. Die Wohngebäude auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Alten Weinstraße haben alle symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30 – 45°. Die Festsetzung zu den Dachformen wird in Anlehnung an diese vorhandenen Strukturen getroffen.

Da die gewählte Bauform einer Kettenhauszeile eher eine Zusammengehörigkeit suggeriert als freistehende Einzelhäuser, soll diese Einheit nicht durch unterschiedliche Dachausrichtungen gestört werden. Um auch das Dachgeschoss noch durch den Aufbau von Gauben nutzbar ma-

chen zu können, wird eine traufständige Bebauung gewählt. Bei einer giebelständigen Bebauung wäre der Aufbau von Gauben mit Fenstern aufgrund des notwendigen Abstands zum Brandschutz nur sehr eingeschränkt möglich.

Damit die Gauben nicht zu massiv und dominant errichtet werden, wird deren Ausdehnung und Lage geregelt. Es sind nur echte Gauben zulässig, also keine Zwerchhäuser, durch die der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen kann – unabhängig davon, ob die Traufe durchgezogen wird oder nicht.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen ein harmonisches Bild im Bereich der Ortseinfahrt an der Alten Weinstraße erreicht.

5.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen haben einen sehr großen Einfluss auf die gestalterische Wirkung der öffentlichen Bereiche eines Baugebietes. Gerade bei einer Kettenhausbebauung mit einer relativ dichten Abfolge von Grundstücken würde bei unbegrenzter Höhe der Einfriedung ein gestalterisch nicht mehr vertretbares Bild des Straßenraums entstehen können. Gleichzeitig muss jedoch dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke und somit Sicherheit Rechnung getragen werden.

Die Höhe baulicher Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 1,0 m begrenzt um die Raum- und Gestaltwirkung sowie die Blickverbindungen im Raum nicht einzuschränken. Sie entspricht somit auch den im Umfeld üblichen relativ niedrigen Einfriedungen. Darüberhinausgehender (Sicht-)Schutz kann durch entsprechende Heckenbepflanzung erreicht werden, die gleichzeitig der Vorgartenbegrünung dient.

5.3 Hinweise

Es wurden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten des Architekten und Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Fachbeitrag Naturschutz

Es handelt sich hier überwiegend um eine Fläche, die, wenn nicht ackerbaulich genutzt, so doch regelmäßig umgepflügt wird. Zur Weinstraße hin gibt es einen etwas breiteren Grassaum. Im südlichen Geltungsbereich sind noch einige Sträucher vorhanden.

Solche Lebensräume sind auch im Umfeld vorhanden. Es gibt keine Gehölze, in denen dauerhaft genutzte Bruthöhlen zu vermuten wären. Durch die Lage an der Alten Weinstraße sowie die Bearbeitung der Fläche ist der Bereich auch regelmäßigen Störungen ausgesetzt, was die Eignung als Lebensraum beeinträchtigt.

Ein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Flora und Fauna besteht nicht.

Da grundsätzlich das Störungs- und Tötungsverbot gilt, wird ein Hinweis auf den Zeitraum, in dem Gehölzrodungen unzulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt. Die Beteiligung der Behörden wird parallel zur Öffentlichen Auslegung durchgeführt. Gleichzeitig werden auch die städtischen Stellen am Verfahren beteiligt.

7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt.

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- zusätzlicher Verkehr durch höhere Nutzungsintensität
- Nutzung eines von Lärmimmissionen beeinflussten Bereichs für Wohnbebauung
- Verringerung der potenziellen Friedhofsfläche
- zusätzliche Versiegelung bisher unbebaubarer Bereiche

Belange, die für die Planung sprechen

- Förderung der Innenentwicklung unter Vermeidung einer zu starken Versiegelung, da die Fläche bereits vollständig erschlossen ist
- Schaffung von Wohnbauland in einem Ortsteil, in dem der bestehenden Nachfrage nur noch wenig Kapazität gegenübersteht
- Nutzung einer mittlerweile untergenutzten Fläche (Acker- bzw. Gemüseanbau wurde aufgrund der unwirtschaftlichen Flächengröße aufgegeben)
- Anpassung der bisher planungsrechtlich gesicherten Friedhofsfläche an den aktuell ermittelten tatsächlichen Bedarf

Abwägung der Belange

Im Rahmen einer stadtweiten Bedarfsermittlung für Friedhofsflächen wurde festgestellt, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 436 'An der Lindenstraße' (Rechtskraft seit 1991) planungsrechtlich gesicherte Fläche für die Erweiterung des Maudacher Friedhofs künftig nicht in vollem Umfang benötigt wird. Bisher wurde diese Planung noch nicht umgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auf den bisher untergenutzten Grundstücken entlang der Alten Weinstraße eine einzeilige Wohnbebauung in gut erschlossener, relativ zentraler Lage ermöglicht. Somit können auch im Ortsteil Maudach, in dem alle durch die vorbereitende Bauleitplanung gebotenen Potenziale an Wohnbauflächen ausgeschöpft sind, Einfamilienhausgrundstücke angeboten werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hierdurch die Notwendigkeit der Erschließung neuer Baugebiete außerhalb bereits bestehender Ortslagen, wenn auch nur geringfügig, so doch minimiert.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zum Teil lärmintensive Nutzungen. Um diese nicht in ihrem Bestand einzuschränken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt [5]. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl vom nahegelegenen Bolzplatz als auch von den südlich der K 13 gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben keine Emissionen ausgehen, durch die die geplanten Nutzungen unzulässig beeinträchtigt werden. Gegen den Verkehrslärm werden technische Maßnahmen des Schallschutzes an der Neubebauung notwendig. Da die zusätzliche Bebauung nur zu einer geringen Verkehrszunahme führt, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Eingeschränkt bzw. unangemessen wirtschaftlich belastet werden weder die vorhandenen noch die neuen Nutzungen.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die Ziele der Planung ohne unzumutbare Belastung der innergebietlichen und angrenzenden vorhandenen Nutzungen erreicht. Bezüglich des Ortsbildes ergeben sich nach Umsetzung der Planung z.T. deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Bestand.

Die Abwägung ist als nicht abgeschlossen zu verstehen und wird ggf. nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Da die überwiegende Umsetzung der Planung durch einen Projektentwickler durchgeführt wird, erfolgt die Zusammenlegung und Neuauflage bzw. -verteilung der Grundstücke auf privatrechtlicher Basis.

Die überplante städtische Fläche wurde gegen die ohne Anschluss an die Alte Weinstraße innerhalb der künftigen Friedhofsfläche liegenden privaten Grundstücke getauscht. Die zum Nachweis der für eine Bebauung notwendigen Grundstücksbreite von 9,0 m zusätzlich benötigte Fläche wurde seitens der Stadt verkauft.

8.2 Städtebaulicher Vertrag

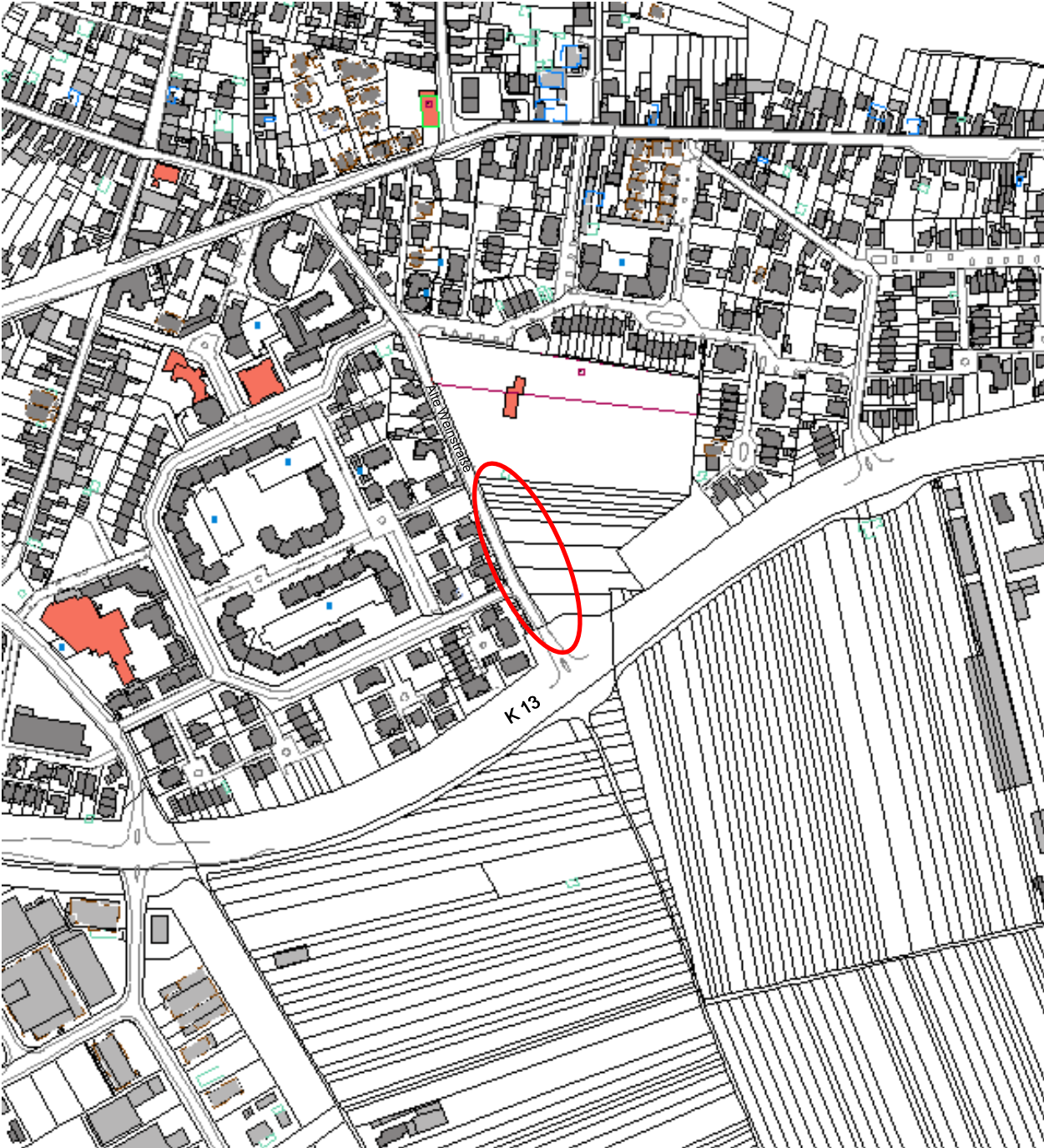
Im Bereich des neuen Baugebietes wurde der im Bebauungsplan Nr. 436 'An der Lindenstraße' planungsrechtlich festgesetzte Gehweg entlang der Alten Weinstraße noch nicht hergestellt. Die vorhandene Erschließung ist bereits vollständig abgerechnet. Um die Eigentümer der Grundstücke westlich der Alten Weinstraße nicht durch Gebühren zu belasten, die aufgrund der Herstellung des Gehwegs durch die Stadt neu abzurechnen wären, muss die Verpflichtung hierzu rechtssicher auf den Projektentwickler übertragen werden.

8.3 Flächen und Kosten

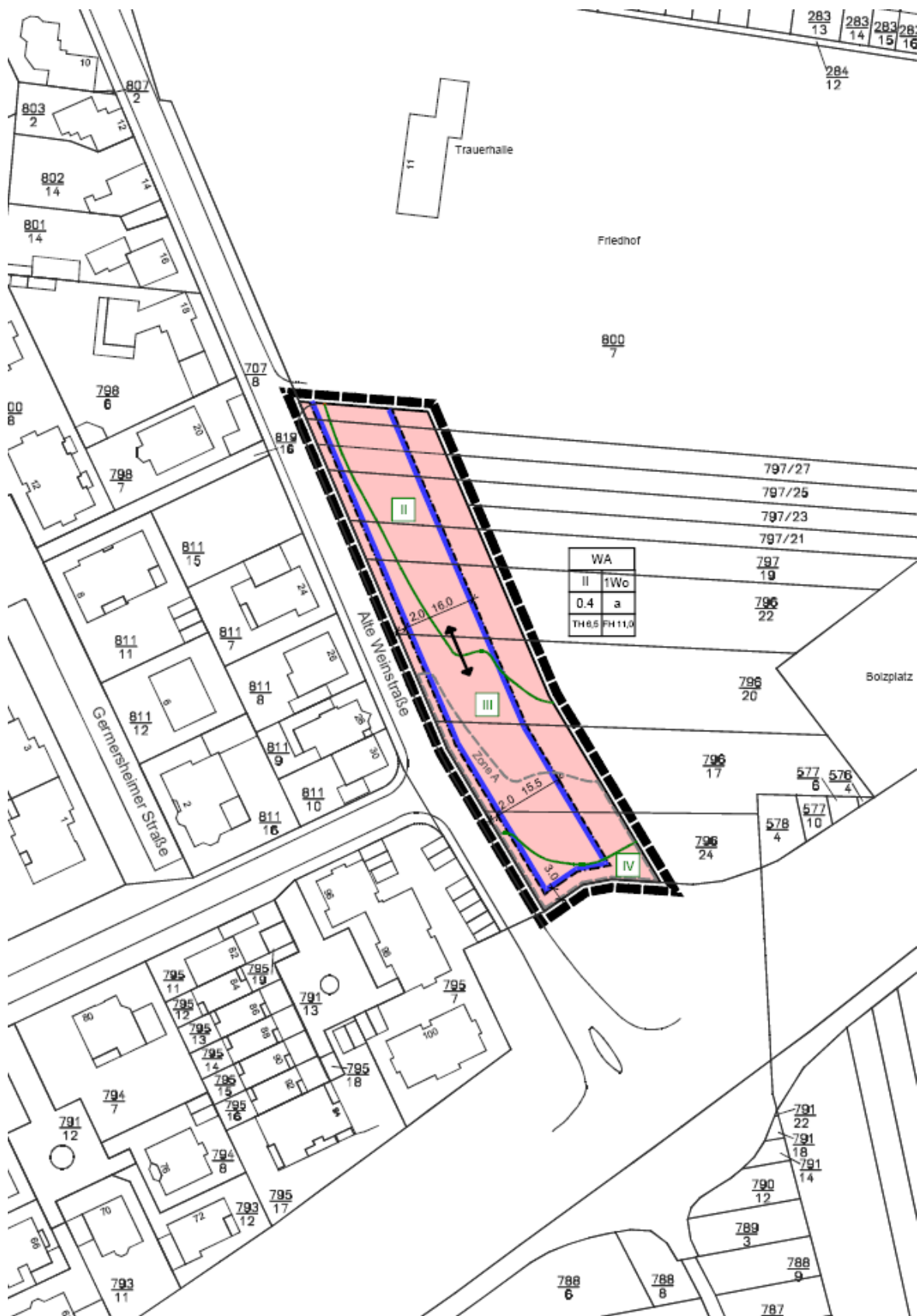
Das Gebiet ist, bis auf den Gehweg, bereits vollständig erschlossen. Die Entwicklung der Fläche erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zudem befindet sich der gesamte Bereich in Privateigentum. Da die Herstellung des Gehwegs vollständig auf den Projektentwickler übertragen wird, entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

9 Anlagen

Anlage 1
Lageplan (ohne Maßstab)



Anlage 2
Zeichnerische Festsetzungen (ohne Maßstab)



Anlage 3

Textliche Festsetzungen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

1. Zulässig sind
 - Wohngebäude
2. Ausnahmsweise zulässig sind
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Unzulässig sind
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der der Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.
Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.
2. Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachsparrenunterkante.
3. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Solar- und Lüftungsanlagen um maximal 0,5 m überschritten werden.

C Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser in einseitiger Grenzbebauung zulässig. Mit dem Hauptgebäude ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die östliche Baugrenze darf durch Balkone auf einer Breite von maximal 1/3 der betreffenden Gebäudebreite um maximal 1,5 m überschritten werden.
Durch Terrassenüberdachungen darf sie um maximal 2,0 m überschritten werden.
2. Garagen, auch offene Garagen (Carports), sind nur in dem Bereich zwischen der westlichen und der östlichen Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerungen zulässig.
Stellplätze sind nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der östlichen Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerungen zulässig.

E Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. Die Grundstücke dürfen maximal 500 m² groß sein.
2. Die Grundstücksbreiten müssen mindestens 9,0 m betragen.

F Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche und straßenseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes bzw. der gedachten Verlängerung) ist ein Baum, Heister oder Strauch zu pflanzen.
2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.

G Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Kennzeichnungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche II - IV zugrunde zu legen.
2. In Zone A sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie zum Schlafen geeigneten Räumen mit kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
3. Von der Festsetzung 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.

B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
Ausgenommen von den Festsetzungen sind Terrassen-, Balkon- und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Windfängen und Wintergärten.
2. Als Dachaufbauten sind nur Gauben zulässig.
Die Gesamtbreite der Gauben darf pro Dachfläche maximal 50 % der Gebäudebreite betragen.
Gauben müssen vom First einen Abstand von mindestens 0,75 m, vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

C Einfriedungen, (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

Die mit textlicher Festsetzung F festgesetzte Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

B Naturschutzrechtliche Belange

Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1998 (GVBl, 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

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

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Bau-maßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

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.

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

E Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarnschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

| | | | |
|-------------------------|----------------|------------------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel | <i>Sorbus aria</i> (V) | Mehlbeere |
| <i>Prunus padus</i> (V) | Traubenkirsche | | |

Heimische Sträucher

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Cornus mas</i> (V) | Kornelkirsche | <i>Ribes alpinum</i> | Alpenjohannisbeere |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel | <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Corylus avellana</i> (V) | Haselnuss | <i>Rosa rubiginosa</i> | Apfel- / Weinrose |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Salix caprea</i> (V) | Saalweide |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn | <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster | <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche | | |

F Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens 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 erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf 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.

F DIN-Regelwerke

DIN-Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug genommen wird, sind während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.