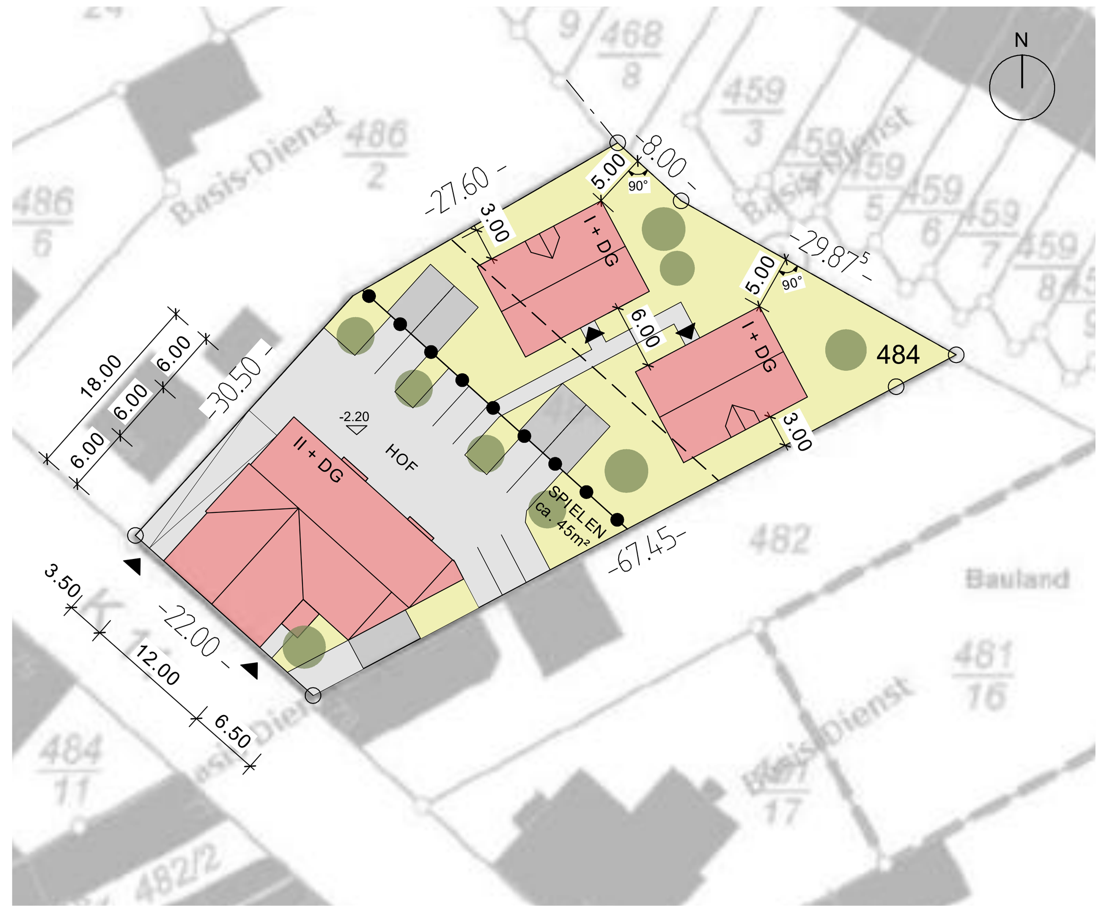
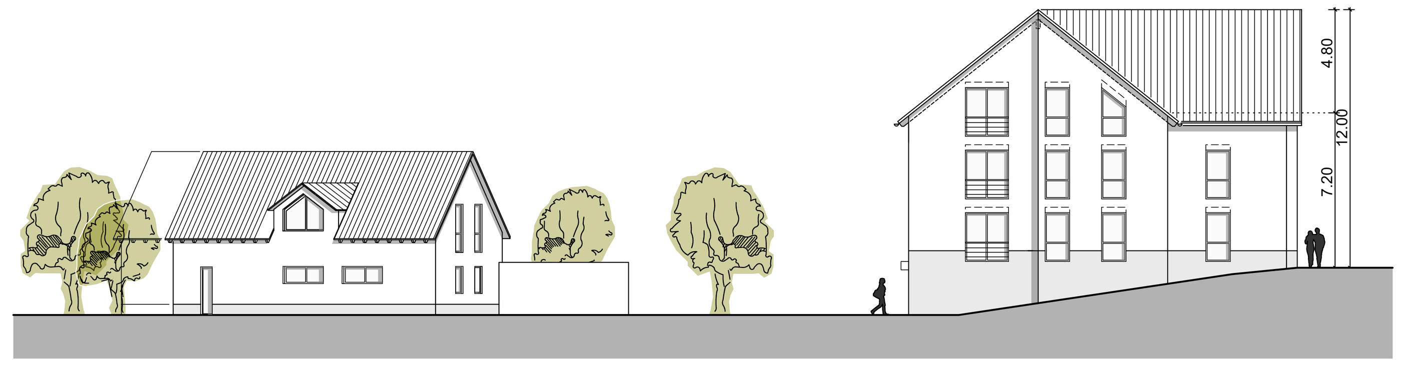
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

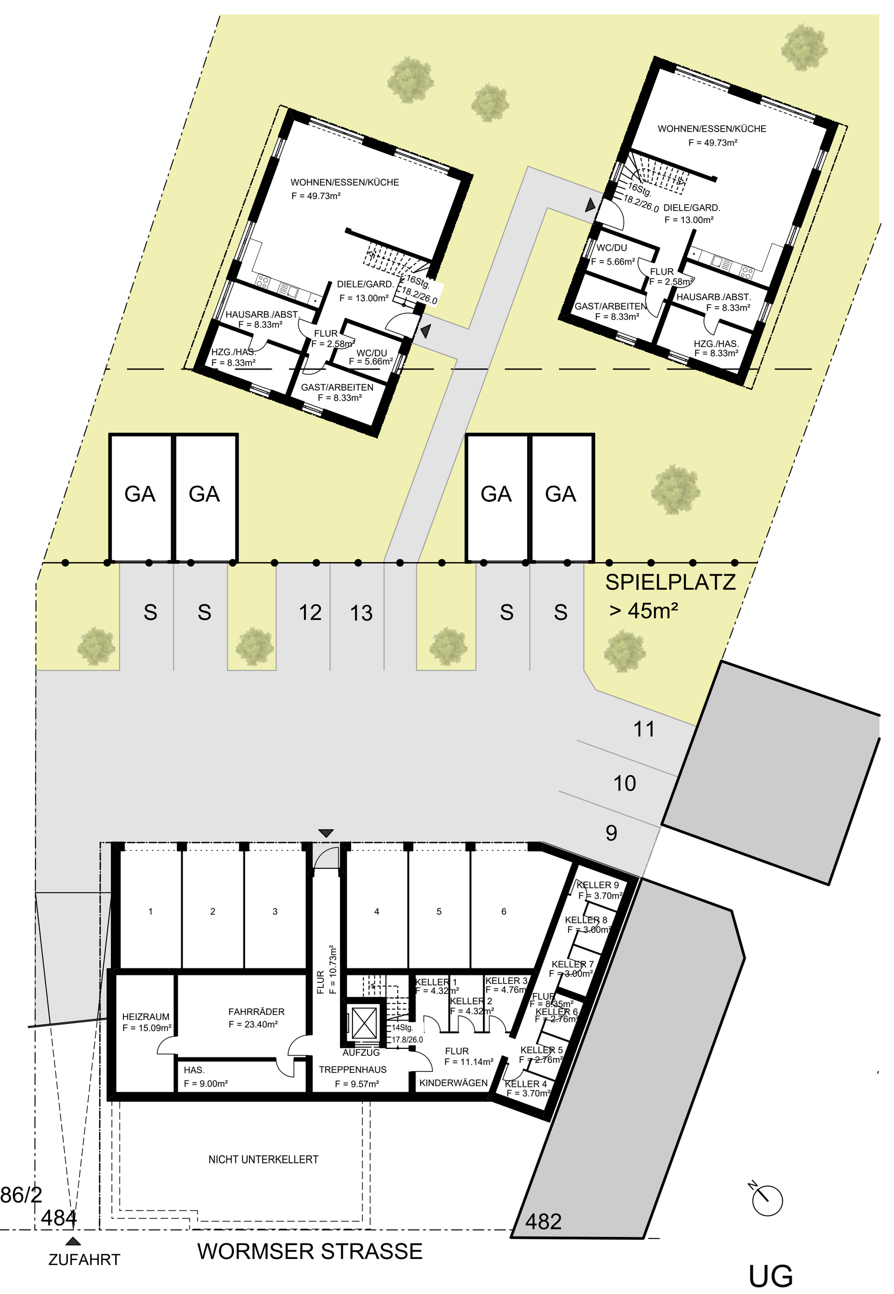


LAGEPLAN
M 1:500

ANSICHT SÜD-WEST
M 1:250



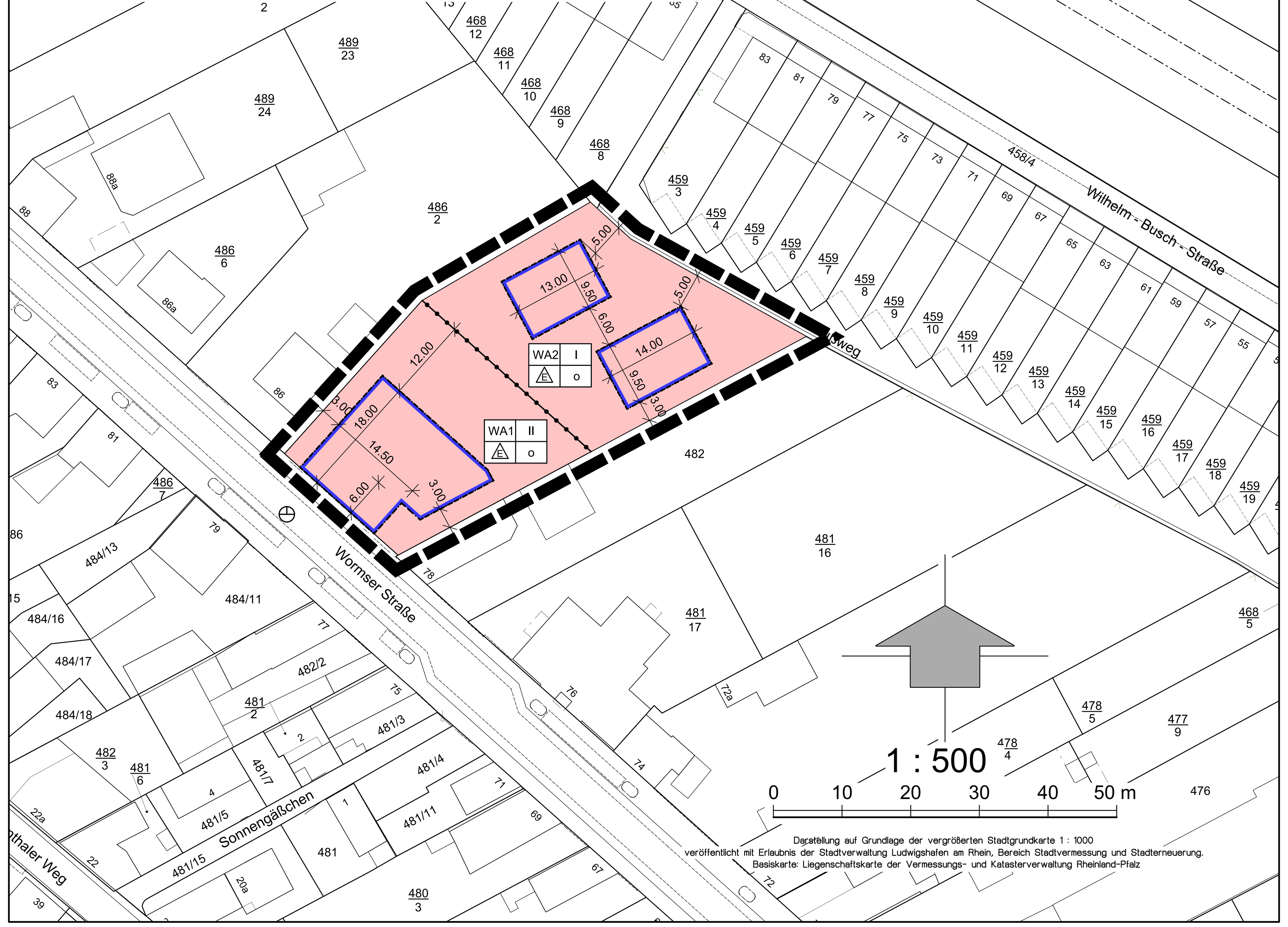
ANSICHT NORD-WEST
M 1:250



UG
M 1:250

EG
M 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



Darstellung auf Grundlage der vergrößerten Stadtgrundkarte 1 : 1000
veröffentlicht mit Erlaubnis der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung.
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeines Wohngebiet

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Belegung der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	WA1	II	Zahl der Vollgeschosse
Einzelhäuser		o	Offene Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 01.09.2020

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

Bun desnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 290 V vom 19.06.2020 (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 19.6.2020 (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, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (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 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
mehrfach geändert durch Artikel 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 26.06.2 020 (GVBl. S. 287)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.3 Im WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.
Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Maximal zulässige Grundfläche
a) Die Grundfläche aller Hauptgebäude ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und beträgt eine maximale Grundfläche von 575 m².
b) Im WA 2 darf die Grundfläche der Hauptgebäude durch Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² je Baufenster überschritten werden. Diese dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, sofern sie mit dem Wohngebäude verbunden sind.
c) Die Grundfläche aller baulichen Anlagen inklusiver der in § 19 (4) Baunutzungsverordnung genannten Anlagen darf 1.100 m² nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

a) Innerhalb des WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
b) Innerhalb des WA 2 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
c) Innerhalb der Baugebiete dürfen die Gebäude nachfolgend aufgeführte Wand- sowie Firsthöhen nicht überschreiten:

	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe
WA 1	7,20 m	12,30 m
WA 2	2,80 m	7,30 m

Die Wandhöhe definiert sich als die an den Traufseiten der Gebäude in einer Linie senkrecht aufgehende Wand bis Unterkante Sparren. Die Firsthöhe stellt die maximale Gebäudehöhe dar. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der Kanaldeckel in der Wormser Straße mit einer fixen geodätischen Höhe von 95,42 m ü. NN (Straßenniveau).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

3.3 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Untergeordnete Bauteile, wie Balkone und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden und von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt sind.

4. Zahl der Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Im WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Lärmschutzmaßnahmen: Passiver Schallschutz an den Gebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Bei Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile dieser Räume entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (vom Januar 2018) sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren.

6. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Zufahrten, Zuwegung oder Stellplätze erforderlich sind, sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher) und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie offene Stellplätze und Ihre Zufahrten müssen in versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster) hergestellt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO

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

1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen. Diese dürfen als Flachdach ausgebildet werden, sofern deren Dächer extensiv begrünt werden.

1.2 Dächer sind in matten, nichtglänzenden Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Die Breite von Dachaufbauten (z. B. Gauben) darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite dürfen maximal ½ der Dachlänge betragen.

2. Anlagen zum Sammeln von Müll
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Im WA1 sind Abfallsammelbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Bei Unterbringung im Freien sind sie durch eine Einhausung mit intensiver Eingrünung des Einblicks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu entziehen.

3. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

4.1 Bei Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

4.2 Im WA 2 sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

4.3 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wormser Straße einhalten. Dies gilt nicht für offene Carports, ohne geschlossene Seitenwände, wenn die Verkehrssicherheit sowie die Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben.

4.4 Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Wormser Straße, zulässig.

C) HINWEISE

1. 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, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den 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.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

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).

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen/Versiegelung, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

2. 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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

3. 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.
Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

4. 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 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.

5. Barr ierefreies Bauen
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

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

7. Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG).
Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

8. Bodenschutz
Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

9. Archäologische Funde
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei archäologische Fundstellen 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.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am .09.03.2020.. durch den Stadtrat beschlossen und am 15.05.2020... ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung .... Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung .... Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Ab.2 BauGB i. V mit §4a(4)BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom.................. als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ...., in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung .... 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. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung .... Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den .... Oberbürgermeisterin	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 Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung .... Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

604b

Wormser Straße Nr. 80

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Stadtteil	Oggersheim	Planstand	September 2020
Gemarkung	Oggersheim	Format	1155 x 774mm