



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO) |
|-----------|--|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

| | |
|-----|--------------------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH | maximale Traufhöhe in m |
| FH | maximale Firsthöhe in m |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

| | |
|---|----------------------|
| a | abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |

Sonstige Planzeichen

| | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) |
| | Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) |
| | Umgrenzung Zone A (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) |
| | Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) |
| | Firststrichung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO) |

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

| | | |
|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA | Anzahl der Wohneinheiten |
| Zahl der Vollgeschosse | II 1Wo | Art der baulichen Nutzung |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 a | max. Firsthöhe |
| max. Traufhöhe | TH 6,5 FH 11,0 | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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)

- Zulässig sind
 - Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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)

- 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.
- Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachsparrenunterkante.
- 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)

- 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.
- 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)

- Die Grundstücke dürfen maximal 500 m² groß sein.
- 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)

- Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche und straßenseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes bzw. der gedachten Verlängerung) ist ein Baum, Heister oder Strauch in einer offenen Pflanzfläche von mindestens 2 m² zu pflanzen.
- Die unbefestigten Flächen des Vorgartens sind bodendeckend als Vegetationsflächen mit z.B. Gräsern, Stauden, Bodendeckern, Kletterpflanzen, Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maß zulässig, wie Zuwege zu Hauptgebäuden, notwendige Zufahrten zum Grundstück, notwendige Stellplätze gemäß II.A. und Fahrradstellplätze sowie Mülltonnenstandplätze dies erfordern.
- Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:

Für anzupflanzende Sträucher ist als Mindestpflanzqualität verpflanzte Ware mit 3 Trieben und 100 – 150 cm Höhe zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. gemäß III.E.
- Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.

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

- 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.
- In Zone A sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie zum Schlafen geeigneten Räumen mit kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
- 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)

- 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.
- 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 Ortsgang 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 Bauträger / 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, 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.

E Hinweis auf landespflegerische Belange

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

| Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m) | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Pyrus communis | Wildbirne |
| Malus sylvestris | Wildapfel | Sorbus aria (V) | Mehlbirne |
| Prunus padus (V) | Traubenkirsche | | |
| | | | |
| Heimische Sträucher | Feldahorn | Prunus spinosa | Schlehe |
| Acer campestre | Kornelkirsche | Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Cornus mas (V) | Hartriegel | Rosa canina | Hundsrose |
| Cornus sanguinea | Haselnuss | Rosa rubiginosa | Apfel- / Weinrose |
| Corylus avellana (V) | Zweigrifflicher Weißdorn | Salix caprea (V) | Saalweide |
| Crataegus laevigata | Eingrifflicher Weißdorn | Sambucus nigra | Holunder |
| Crataegus monogyna | Pfaffenhütchen | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Euonymus europaeus | Liguster | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Heckenkirsche | | |
| Lonicera xylosteum | | | |

F Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberheingrabens 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 erdberührenden 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.

G 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.

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. 2465)

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.

Bundesnaturschutzgesetz (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 08.06.2020 (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, § 256 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 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 28.09.2015, durch den Stadtrat beschlossen und am 14.10.2015... ortsüblich bekannt gemacht worden.

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

OFFENLAGE

Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.10.2020... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.2020... in der Zeit vom 12.11.2020... bis einschließlich 14.11.2020... öffentlich ausliegen.

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

Bereich Stadtmessung und Stadtmessung

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 14.11.2020... 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 14.11.2020... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

Bereich Stadtplanung

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Oberbürgermeisterin

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan

635

Südlich Maudacher Friedhof

Ludwigshafen

Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Planstand

Oktober 2020

Gemarkung

Format

Maudach

594 x 775mm