



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)**
  - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
  - Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in Erdgeschosszonen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff und 21 BauNVO)**
  - Die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.
  - Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO ist ausnahmsweise für Tiefgaragen zulässig, wenn diese Überschreitung durch extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm ausgeglichen werden kann, so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ von 0,6 nicht überschreitet.
  - Fahrrad-, Müllabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, TG-Zufahrten werden nach § 19 Abs.4 BauNVO auf die GRZ 2 angerechnet.
  - Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt und sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
  - Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von **15 m** festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt der Bezugspunkt 92,12 m üNN (nächstgelegener Hydrant in der gegenüberliegenden Gehweghinterkante der Neuwiesenstraße).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)**
  - Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
  - Die im Norden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone, Erker und Loggien nicht überschritten werden.
  - Die im Süden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Der Grünstreifen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen ist mit einer geeigneten Heckenpflanzung einzurüsten. Fahrrad-, Müllabstellplätze sind ausnahmsweise innerhalb dieses Grünstreifens zulässig.
  - Je angefangene 500 qm bebaute oder versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
  - 60% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
  - Die privaten Grünflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher).
  - Stellplätze, private Zufahrten sowie Wege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen Leitungsstrasse ist zugunsten des Versorgungsträgers - Pfalzwerke Netz AG - eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Herstellung von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrgewege) sind mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig; die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**

Das auf den WA-Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind möglich, soweit das Oberflächenwasser zur Brauchwasserernutzung genutzt wird.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Zulässig sind nur Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°.
  - Nebenanlagen wie Müllanlagen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrüneten Einfriedungen vom öffentlichen Raum abzuschirmen.
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 88 (3) Nr. 1 und 4 LBauO)**
  - Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
  - Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen. Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten oder Stellplätzen darf kein öffentlicher Stellplatz wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

## C. Hinweise

**Barrierefreies Bauen**  
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen

**Kampfmittel**  
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren

**Altlasten**  
Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

**Hochwasserschutz**  
Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheiniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

**Umgang mit dem Niederschlagswasser**  
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

**Grundwasser**  
Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässebeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

**Archäologische Funde**  
Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, ist die archäologische Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - sofort zu informieren und Arbeiten im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl.1978, Nr. 10, S. 159ff.). 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 gegebenenfalls ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Diese Maßnahmen können Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung sein.

**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 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.

**DIN-Regelwerke**  
Sollten 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.

**Freiflächengestaltungsplan**  
Um die Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen überprüfen zu können, ist mit den Bauantragsunterlagen ein sog. Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Aus diesem sollten die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Bepflanzungen nachvollziehbar hervorgehen.

Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten			
Bäume	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer campestre	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Walnuss	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Wild-Kirsche	Tilia tomentosa	Silber-Linde
Prunus avium			
Obstbäume	Pyrus domestica / Birne:	Prunus domestica (Pflaume etc.):	
Malus domestica / Apfel:	- 'Gute Graue'	- 'Bühler Frühweitsche'	
- 'Großer Rheinischer Bohnapfel'	- 'Kaiser Wilhelm'	- 'Madame Verte'	
- 'Kaiser Wilhelm'	- 'Offenbacher Rote'	- 'Mirabelle von Nancy'	
- 'Rheinischer Winterrambur'	- 'Weilersche Mostbirne'		

# RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> 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)	<b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b> vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>Gemeindeordnung (GemO)</b> vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728), Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</b> vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)	<b>Landesbaurecht (LBauO)</b> vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
<b>Bundes-Bodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b> vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)	<b>Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)</b> vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)	<b>Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)</b> vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)	<b>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)</b> vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)	<b>Landeswassergesetz (LWG)</b> vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
<b>Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)</b> vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).	
<b>Planzonenverordnung (PlanZV)</b> vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	
<b>Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)</b> vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.m §22+23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b></p> <p>110 KV Leitung - oberirdisch</p> <p><b>Grünflächen</b> (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)</p> <p>Private Grünflächen</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)</p> <p>Flächen, die von der Bauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)</p> <p>Der Standort des Stromversorgungsmastes Nr. 1612</p>
--	---

**Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	WA	IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	12	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	0		

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am <u>26.06.2017</u> , durch den Stadtrat beschlossen und am <u>12.07.2017</u> , ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 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 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 ..... ortsüblich 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**

# 655

## Neuwiesenstraße

Stadtteil: Friesenheim  
Gemarkung: Friesenheim

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
Bereich Stadtplanung

Planstand: April 2021  
Format: 594x740mm