

**Satzung der Stadt Ludwigshafen  
über  
die Gestaltung von Vorgärten  
im Malerviertel  
(Vorgartengestaltungssatzung - Malerviertel)**

---



## **BEGRÜNDUNG**

## **INHALT**

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Geltungsbereich .....	3
<b>2. ANLASS, ZIELE UND GRUNDSÄTZE.....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass für die Gestaltungssatzung.....	3
2.2 Ziel und Inhalte der Satzung .....	4
<b>3. AUSWIRKUNGEN/UMSETZUNG DER SATZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE .....</b>	<b>5</b>
4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	5
4.2 Abwägung .....	6
<b>ANLAGE - SATZUNGSENTWURF .....</b>	<b>7</b>

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich liegt zwischen

- Mundenheimer Straße im Nordwesten
- Wittelsbachstraße im Nordosten
- Lagerhausstraße im Südosten und
- Böcklinstraße im Südwesten

und ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:



Grüne, bepflanzte Vorgärten prägen hier das Straßenbild. Neben der vorhandenen Wohnbebauung (in der Regel Ein-/Zweifamilienhäuser) sind es insbesondere die bepflanzten, individuell gestalteten Vorgärten, die dem Wohngebiet seine besondere Atmosphäre verleihen und den Standort für das Wohnen bis heute attraktiv machen.

## 2. ANLASS, ZIELE UND GRUNDSÄTZE

### 2.1 Anlass für die Gestaltungssatzung

Leider gibt es aber auch im Geltungsbereich wenige Einzelfälle, in denen ehemals begrünte Vorgärten nahezu vollständig versiegelt oder anderweitig des gestaltungscharakteristischen Grünvolumens beraubt wurden. Da derartige Maßnahmen in der Regel keiner Genehmigung bedürfen, ist es kaum bis gar nicht möglich weitere Entwicklungen dieser Art zu verhindern oder zumindest zu steuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Umgestaltungen in o.g. Sinn kommt und damit das Straßenbild nachhaltig beeinträchtigt wird und in Folge auch die Wohnquali-

tät in dem Quartier sinkt. Aus diesem Grund soll eine entsprechende Rechtsgrundlage zur Erhaltung/Gestaltung des Ortsbildes für den o.g. Geltungsbereich geschaffen werden. Augenmerk soll dabei auf den stadtgestalterischen Wert grüner Vorgärten gelegt werden.

### 2.2 Ziel und Inhalte der Satzung

Ziel ist es daher eine Satzung auf Grundlage von § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu erstellen. Dieser ermöglicht es u.a. Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten zu treffen -> Vorgartengestaltungssatzung. Von den Regelungen betroffen sind die Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudewand des Hauptbaukörpers bzw. deren gedachter Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenzone). Außerdem trifft die Satzung Regelungen für den Fall, dass es in der existierenden Garagenzeile entlang der Beethovenstraße zu Rück- und Ersatzbauten kommt (im Geltungsbereich durch Doppelpfeil markiert).

#### Ziele im Einzelnen und inhaltliche Grundlagen:

- Erhalt bestehender und ggf. die Schaffung neuer, beplanzter Vorgärten,
- Erhalt der positiven gestalterischen Wirkung dieser durch Grünbepflanzung dominierten Vorgärten auf den Straßenraum sowie
- Vermeidung einer fortschreitenden Versiegelung der Vorgartenzone im Geltungsbereich.

Um dies zu erreichen sollen insbesondere Regelungen getroffen werden, über

- die Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten von Vorgärten
- die Ausführung von Garagenersatzbauten entlang der Beethovenstraße sowie
- Einfriedungen von Vorgärten.

Der Entwurf zur Satzung mit den einzelnen Regelungsinhalten ist als Anlage beigefügt.

### 3. AUSWIRKUNGEN/UMSETZUNG DER SATZUNG

Die Satzung ist dann anzuwenden, wenn ein Vorgarten nach Rechtskraft der Satzung erstmals angelegt oder umgestaltet wird. Da es sich bei Vorgartengestaltungs-/umnutzungsmaßnahmen in der Regel um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, liegt es in der Verantwortung des Grundstückseigentümers sicher zu stellen, dass die Regelungen der Vorgartengestaltungssatzung bei der Umsetzung genehmigungsfreier Vorhaben im Vorgartenbereich eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, die erfolgte Ordnungswidrigkeit bußgeldbewehrt zu ahnden und die regelgerechte Gestaltung des Vorgartens zu verlangen.

Ist von vornherein eine Abweichung von den Regelungen geplant gilt: Von den Vorschriften dieser Satzung kann ggf. in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag hin abgewichen werden. Die Zulässigkeit ist gegeben, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist. Der Antrag auf Abweichung ist bei der Bauaufsicht der Stadt Ludwigshafen einzureichen.

Darüber hinaus können sich Abweichungen von der Satzung dann ergeben, wenn für Grundstücke, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen zu einem späteren Zeitpunkt Bebauungspläne erstellt werden, die von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen. Dann gehen diese Regelungen denen der vorliegenden Satzung vor.

## 4. ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

### 4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Eigentlich ist für die Erstellung von Satzungen gem. § 88 LBauO keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Trotzdem wurde die Öffentlichkeit in Anlehnung an die Regelungen des § 3 (2) BauGB (Offenlage eines Bebauungsplans) über die Inhalte der Planungen informiert. Anregungen und Bedenken konnten im Rahmen der informellen Offenlage vom 23. Juli 2021 bis zum 23. August 2021 vorgetragen werden. Der Satzungsentwurf samt Begründung wurde in diesem Zeitraum sowohl in den Räumen des Bereichs Stadtplanung (Halbergstraße 1) analog, als auch digital auf der Homepage der Stadt Ludwigshafen bereitgestellt. Ergänzend wurde am 09. August 2021 um 17 h 30 ein Erörterungstermin beim Bereich Stadtplanung in der Halbergstraße 1 angeboten. Den Erörterungstermin selbst hat niemand wahrgenommen. Es ging jedoch eine Stellungnahme per e-mail ein.

#### **Anregung (eingegangen via e-mail am 9. August 2021)**

Grundsätzlich wird die Aufstellung einer Vorgartengestaltungssatzung begrüßt. Vor dem Hintergrund des prinzipiellen Ziels, die erneuerbaren Energien auszubauen und den Wandel zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Gesellschaft zu vollziehen, wird im Zusammenhang mit der Begrünungspflicht von Garagen und Carports jedoch eine Öffnungsklausel für Photovoltaik/Solarthermie vorgeschlagen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Prinzipiell wird anerkannt, dass es dem prinzipiellen Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energiegewinnung dient, wenn eine Vielzahl von Möglichkeiten wie vorgeschlagen genutzt werden. Allerdings steht der Entwurf dieser Möglichkeit nicht unbedingt entgegen, sodass keine zwingende Notwendigkeit gesehen wird, den Satzungsentwurf zu ändern.

Gründe:

1. Der Satzungsentwurf enthält mit § 9 (Abweichungen) bereits eine allgemeine Abweichungsoption, allerdings mit Genehmigungsvorbehalt. Dies hat den Vorteil, dass die Stadt – bei Beantragung der Abweichung - auf die Gestaltung der konkreten Anlage Einfluss nehmen kann. Gut gestalterisch eingebundene Solaranlagen können also im Einzelfall im Rahmen von Abweichungen gem. § 9 der Satzung zugelassen werden, da sie dem grundlegenden Ziel einer grünen Vorgartengestaltung nicht entgegenstehen müssen.
2. Eine regelmäßige Zulässigkeit der Anlagen auf Garagen/Carports unabhängig von deren gestalterischen Einbindung wird jedoch nicht befürwortet, da solche Anlagen im Blickfeld von Fußgänger durchaus auch das Potential haben, verunstaltend zu wirken, was dem grundlegenden Ziel der Vorgartengestaltungssatzung zuwiderlaufen würde.
3. Der gewählte Ansatz erscheint auch im Hinblick auf das in der Anregung angesprochene Grundsatzziel vertretbar und vernünftig. Denn niedrige Garagen und Carports sind in einem enger bebauten Siedlungsbereich in der Regel weniger als Standort für Solarnutzungen geeignet, als die Wohnhäuser, denen sie zugeordnet sind. Sie werden häufig von Nachbargebäuden oder Bäumen verschattet. Dächer von höheren Wohngebäuden, die es auch im Geltungsbereich gibt, sind in der Regel die besseren Standorte und sollten daher bevorzugt (vor niedrigen Nebenanlagen im Vorgarten) für Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden. Denn die nutzbaren Flächen und die erzeugbare Energie werden hier in den meisten Fällen deutlich größer sein.

## **4.2 Abwägung**

### **Gründe, die für die Erstellung der Satzung sprechen**

- Die das Straßenbild positiv prägenden grünen, bepflanzten Vorgärten werden erhalten.
- Eine vollständige Versiegelung der Vorgartenzone und deren Umnutzung zu Lager- oder Abstellflächen wird vermieden.
- Der Gesamtcharakter des attraktiven, grünen Wohngebiets wird gesichert.

### **Gründe die gegen die Planung sprechen**

- Individuelle Gestaltungs-/Nutzungsmöglichkeiten privater Vorgärten werden reglementiert.
- Bisher nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen werden genehmigungspflichtig, wenn von den Regelungen der Satzung abgewichen werden soll.

### **Fazit**

Hauptziel der Satzung ist der Erhalt der charakteristischen, begrünten Vorgärten. Die getroffenen Regelungen sind auf dieses Ziel ausgerichtet, dabei aber derart abgefasst, dass weiterhin viel Raum für individuelle Vorstellungen und Gestaltungswünsche gegeben ist. Auch von den Regelungen abweichende Ideen sind nicht zwingend ausgeschlossen, wenn sie dem Hauptziel, hier insbesondere dem Erhalt gestalterisch wirksamen Grünvolumens nicht entgegenstehen. Die regelmäßige Vorgabe, Stellplätze im Vorgarten zu übergrünen ist auch eben diesem Ziel geschuldet. Auch hier sind aber Abweichungen unter bestimmten Bedingungen (s.o.) vorstellbar. Dass solche Abweichungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen ist jedoch zumutbar und stellt sicher, dass sie nur dann erfolgen, wenn andere, bessere Alternativen (wie z.B. Nutzung der Wohnhausdächer für Solarthermie) nicht möglich sind und der Grundcharakter eines grünen Vorgartens erhalten bleibt.

## ANLAGE - SATZUNGSENTWURF

### Satzung der Stadt Ludwigshafen über die Gestaltung von Vorgärten (Vorgartengestaltungssatzung)

Auf Grundlage von § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Ziffer 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

#### §1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt in ihrem Geltungsbereich für unbebaute Flächen bebauter Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 116.530 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.



Der Geltungsbereich liegt zwischen

- Mundenheimer Straße im Nordwesten
- Wittelsbachstraße im Nordosten
- Lagerhausstraße im Südosten und
- Böcklinstraße im Südwesten

Die Satzung regelt

- die erstmalige Gestaltung sowie die Umgestaltung von Vorgärten bzw. Vorgartenzonen
- deren Einfriedungen im Geltungsbereich nach Inkrafttreten der Satzung.
- Die Gestaltung von straßenrandständigen Garagen-Ersatzbauten im Bereich der Garagenzeile in der Beethovenstraße (im Geltungsbereich durch einen gestrichelten Doppelpfeil markiert)

### § 2 Ziel der Satzung

Grüne Vorgärten prägen das Straßenbild im Geltungsbereich. Neben der vorhandenen Wohnbebauung sind es insbesondere die bepflanzten, individuell gestalteten Vorgärten, die dem Wohngebiet seine besondere Atmosphäre verleihen und den Standort für das Wohnen bis heute attraktiv machen. Ziel der Satzung ist daher

- der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer, bepflanzter Vorgärten,
- der Erhalt der positiven gestalterischen Wirkung dieser Vorgärten auf den Straßenraum sowie
- die Vermeidung einer fortschreitenden Versiegelung der Vorgartenzone im Geltungsbereich.

### § 3 Vorgärten / Vorgartenzone

Vorgarten / Vorgartenzone im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudewand des Hauptbaukörpers bzw. deren gedachter Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

### § 4 Erhalt und Gestaltung der Vorgartenzone

Wird die Vorgartenzone eines Grundstücks im Geltungsbereich nach Inkrafttreten dieser Satzung erstmals angelegt oder ein bestehender Vorgarten umgestaltet, gilt:

1. Für Vorgärten, deren Tiefe 1,50 m überschreitet, gilt: Die Vorgartenzone ist zu mindestens 40% bodendeckend als Vegetationsflächen (z.B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schotter-, Kies- und Splittflächen gelten nicht als Vegetationsflächen.
2. Die Nutzung der Vorgartenzone als Lager- oder Arbeitsfläche ist unzulässig.
3. Im Bereich der Vorgartenzone gilt: Stellplätze sind mit begrünten Rankgerüsten zu überstellen. Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
4. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen.
5. In Vorgartenzonen, die mindestens 4 m tief sind, sind bestehende Bäume oder Großsträucher zu erhalten. Ist dies nicht möglich bzw. ist kein Baum- oder Großstrauchbestand vorhanden gilt darüber hinaus:
  - a. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Stammumfang min. 16-18 cm) oder ein Großstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
6. Werden Müll- und Abfallbehälter im Vorgarten untergebracht sind deren Standorte bzw. entsprechende Mülleinhausungen einzugrünen.

### § 5 Garagensatzbauten entlang der Beethovenstraße

Werden straßenrandständige Garagen in der Beethovenstraße zurückgebaut ist die frei werdende Fläche zu begrünen. Werden erneut Stellplätze angelegt oder Ersatzbauten errichtet gilt: Stellplätze sind mit begrünten Rankgerüsten zu überstellen. Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

### § 6 Einfriedungen

Für Einfriedungen, die nach Inkrafttreten der vorliegenden Satzung hergestellt oder ersetzt werden, gilt: Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Hecken oder in Hecken vollständig integrierte Zäune bis zu einer Zaunhöhe von max. 1,50 m zulässig. Nicht begrünte Einfriedungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, wenn sie in folgenden Materialien ausgeführt sind:

- Metallstäbe
- Holz
- Naturstein oder Mauerwerk



### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 24 Abs. 5 GemO handelt ordnungswidrig, wer, wenn er eine Vorgartenzone im Geltungsbereich der Satzung um- oder neugestaltet, vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 4 nicht mindestens 40 % der Vorgartenzone vollflächig als Vegetationsfläche anlegt und dauerhaft erhält,
2. entgegen § 4 (1) im Vorgarten Schotter- Kies- oder Splittflächen anlegt.
3. entgegen § 4 die Vorgartenzone nicht nur vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt
4. entgegen § 4 in einer mindestens 4 m tiefen Vorgartenzone nicht mindestens einen Baum oder Großstrauch erhält oder mindestens einen heimischen Laubbaum oder Großstrauch pflanzt und erhält
5. entgegen § 5 freiwerdende Garagenflächen nicht begrünt, Stellplätze nicht mit begrüntem Rankgerüsten überstellt oder Dächer von Ersatzbauten nicht begrünt.
6. Einfriedungen errichtet, die den in § 6 beschriebenen Vorgaben entgegenstehen.

Die einzelne Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro geahndet werden. § 89 LBauO bleibt darüber hinaus unberührt.

### **§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

Sollten für Grundstücke, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen Bebauungspläne erstellt werden, die von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen, so gehen diese Regelungen denen der vorliegenden Satzung vor. Belange des Naturschutzes und der Landespflege bleiben unberührt.

### **§ 9 Abweichungen**

Eine Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen Antrag hin zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach Bekanntmachung in Kraft.