



Bebauungsplan 504 „Im Zinkig“
Satzungsbeschluss

Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss Stadtrat	15.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ende Nov. – Ende Dez. 2019
Offenlagebeschluss BGA	04.10.2021
Offenlage	21.10.2021 – 23.11.2021
Satzungsbeschluss BGA (vorbehaltlich der Zustimmung des OBR Oppau)	31.01.2022
Satzungsbeschluss OBR Oppau	01.02.2022
Satzungsbeschluss Stadtrat	voraussichtlich 14.02.2022

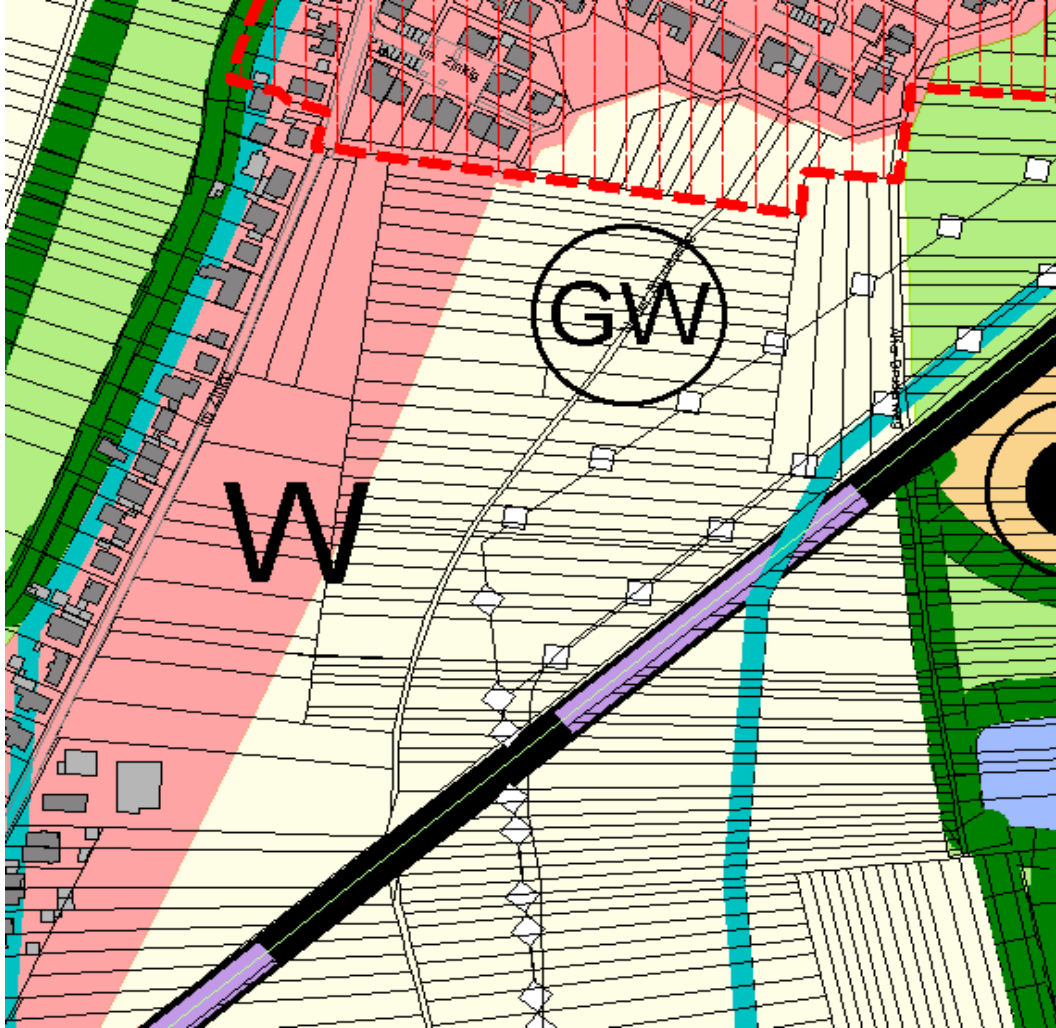
Lage



3 Bebauungsplan 504 „Im Zinkig“
Bereich Stadtplanung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Flächennutzungsplan '99



- In FNP`99 als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Es handelt sich dabei um Ackerflächen im planungsrechtlichen Außenbereich
- Voraussetzung einer Bebauung ist die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan

Zielvorgaben

- Aufgelockerte Bebauung (EFH, DH, RH)
- Ortsrandeingrünung und Bildung eines Grüngürtels
- Berücksichtigung Lärmschutz zu Bahngleisen
- Rücksichtnahme; Abstandsflächen zu landwirtschaftlichem Betrieb
- Erhaltung und Ergänzung von fußläufigen Verbindungen zum Wohngebiet



Gesamtkonzept



Bebauungskonzept

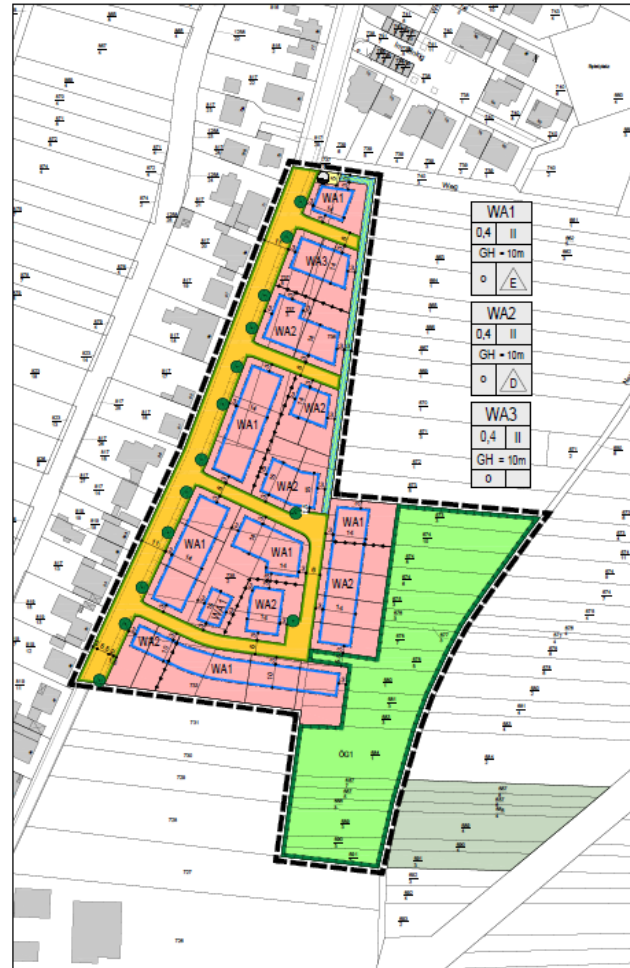


Bebauungsplan 504 „Im Zinkig“

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (EFH, DH, RH)
- Mindestgröße für Baugrundstücke
- Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm
- Grünordnerische Festsetzungen für Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen mit Rückhalte-/Versickerungsflächen
- Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgärtengestaltung
- 2 Stpl/WE

STADT LUDWIGSHAFEN BEBAUUNGSPLAN "IM ZINKIG"



LEGENDE

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ackerbearbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenschrift 1990 - PlanZ 90)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bebauungsverordnung -BauNVO-)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - GH = 10m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abluftabfuhr und Abwasserbeseitigung sowie für Abfrieranlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abluftabfuhr und Abwasserbeseitigung sowie für Abfrieranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Wasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - ÖG1 Bezeichnung der öffentlichen Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume, Standort unverbindlich
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- B. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücknummer vorhanden
 - Maßangebe in Meter
 - Grundstücksaufteilung geplant
 - Strassenrumaufteilung (unverbindlich)
 - externe Ausgleichsfläche 2.553m² (gleichwert durch Eigentum der Stadt und jeder städtebaulicher Vertrag)

Anregungen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind

- Ausgleichsflächen müssen für Leitungsträger zugänglich sein
- Geruchs- und Lärmimmissionen berücksichtigen (Gutachten)
- Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung
- Bedenken wegen höherer Verkehrsbelastung
- Anregungen zu Radverkehrsanlagen / Fahrradstraßen werden seitens 2-15 geprüft
- Bedenken wegen Aufgabe sowie Zerschneidung landwirtschaftlicher Nutzflächen; verbleibende Ackerflächen sind weiterhin gut erreichbar und zweckmäßig zu bewirtschaften

Städtebaulicher Vertrag mit GEG

Wesentliche Regelungsinhalte:

- Beschreibung des Vorhabens
- Ausgleichsmaßnahmen
- Regelungen zu externen Ausgleichsflächen / Ökokonto
- Zeitraum für die Durchführung
- Kostenübernahme
- Separater Erschließungsvertrag anschließend im Rahmen der Ausbauplanung (Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag)



Vielen Dank.