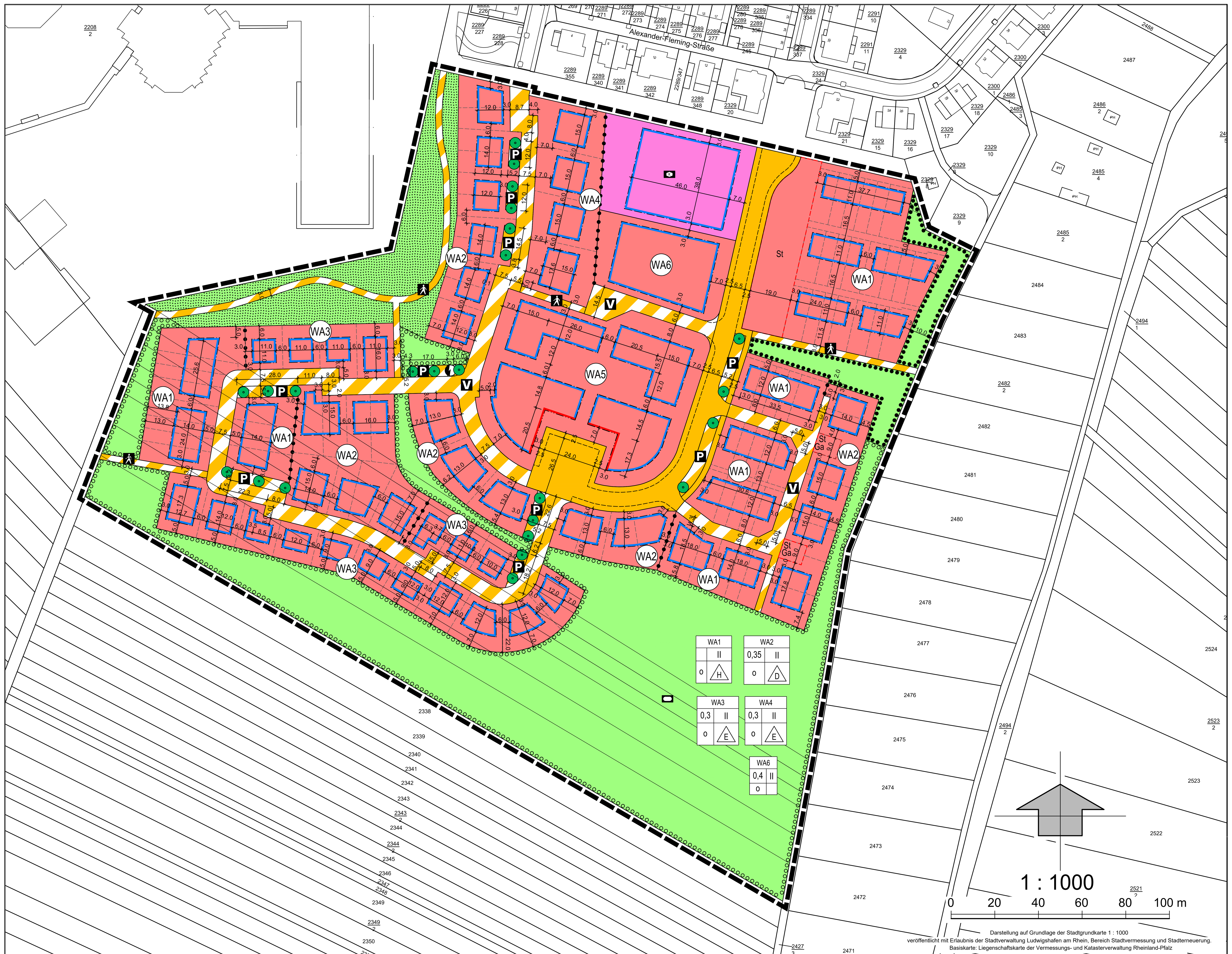


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- D — Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- Öffentliche Grünflächen (bestehende Geholzflächen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Insbesondere Beherbergungsbetriebe aller Art und Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Vermietung) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind ausgeschlossen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur Bauweise. Die Nutzungsschablonen werden hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.3 Für WA1 ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.

2.4 Für WA6 gilt grundsätzlich die in der Nutzungsschablone angegebene GRZ (0,4). Ausnahmsweise kann die GRZ auf 0,5 erhöht werden, wenn die nach Festsetzung 6.5 zulässigen Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden und alle sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

2.5 Der GRZ hinzuzurechnen sind alle baulichen Anlagen gemäß § 29 BauGB. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Freiflächen, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), sind dabei anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

2.6 Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,00 m.
Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen verlängerter Gebäudeaußenwand und Oberkante der Dachhaut.

2.7 Die zulässige Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) beträgt max. 9,50 m.
Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.8 Staffelgeschosse auf Hauptgebäuden (WA4-WA6) sind von allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückzuversetzen und gestalterisch so anzupassen, dass dieses eine optische Gliederung aufweist. Die absolute Gebäudehöhe von 9,50 m (OK Attika) darf nicht überschritten werden.

2.9 Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgelegt.

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

3.1 Für alle Baugebiete gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und -linien bestimmt.

3.3 Die zeichnerisch festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen etc.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben dabei unberührt. Die festgesetzte GRZ ist zwingend einzuhalten.

3.4 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 5,50 m zur jeweils maßgeblichen Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) aufweisen. Der Abstand von 5,50 m kann ausnahmsweise auf 3,00 m reduziert werden, sofern der Bereich zwischen Garage und Straße nicht als Stellplatz genutzt werden soll.

3.5 Untergeordnete Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Abstellflächen für Müllbehälter dürfen bis zu 1,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn sie mindestens auf der zur Straße zugewandten Seite begrünt werden.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4.1 Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6,00 m.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 In WA1 und WA2 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

5.2 In WA1 ist für die Sammelstellplatzanlage je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beiliegenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

6.1 In WA1 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit (WE) zulässig.

6.2 In WA2 und WA3 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind ab 300 m² Grundstücksfläche pro Wohngebäude auch zwei Wohnungen zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

6.3 In WA4 sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

6.4 In WA5 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6.5 In WA6 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann die Zahl der zulässigen Wohnungen auf bis zu 1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche erhöht werden, wenn die Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

7.1 Flachdächer (bis 5° Neigung) von Hauptgebäuden und baulichen Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen, soweit die Dachfläche nicht durch Ausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 20 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen. Der Anteil der Dachbegrünung muss mindestens 2/3 der Dachfläche betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu verzichten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

7.2 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.

7.3 Öffentliche Grünflächen (südliche Randeingrünung und innere Grünzüge) sind – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen – als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen. Mindestens 1/3 der Fläche ist mit lockeren Gehölzinseln und linienartig angeordneten Gehölzstrukturen aus blüten- und beerentragenden, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Anteil dornenbewehrter Arten (Rosenarten, Berberitze etc.) zu verwenden.

7.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum sind als standortgerechte und großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, auszuführen. Je Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen und dauerhaft gegen Verdichtung zu sichern.

8. Externe Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Zuordnungsfestsetzung)
§ 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Zur vollständigen rechnerischen Kompensation werden dem Bebauungsplan Nr. 551 „Paracelsusstraße Süd“ die stadteigenen Flurstücke Nr. 2473, 2466, 2538, und 2538/8 in der Gemarkung Oggersheim mit einer Gesamtgröße von 12.880 m² und den damit verbundenen Maßnahmen als externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

8.2 Mindestens 1/3 dieser externen Ausgleichsflächen ist mit linear oder in Gruppen angeordneten Gehölzen in Form von Baumhecken mit 30 % Bäumen 1. und 2. Ordnung und 70 % Sträuchern (nur heimische Arten, Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm für Bäume 1. Ordnung und 16-18 cm für Bäume 2. Ordnung) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland oder als Hochstauden-Sukzessionsfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind insbesondere Arten der beigefügten Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

9.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden.

9.2 Der maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Büroräume), beträgt 64 dB(A).

9.3 Der maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlafräume oder Kinderzimmer), beträgt 67 dB(A).

9.4 Von der Festsetzung 9.1 kann abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu reduzieren.

9.5 Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

9.6 Schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlafräume oder Kinderzimmer), sind bautechnisch (z. B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe / Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6:2009-05) sichergestellt wird.

9.7 Von der Festsetzung 9.6 kann abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, von dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

9.8 Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO

1. Dach und Gebäude
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Dachform und -neigung

1.1 In WA1, WA2 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 40° zulässig.
Aneinandergebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) müssen ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen.

1.2 In WA4, WA5 und WA6 sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Auf Festsetzung 7.1 wird verwiesen.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszubilden. Auf Festsetzung 7.1 wird verwiesen.

Dachaufbauten

1.4 Eine Gaube darf maximal 1/3 der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge (Abb. 1). Gauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses liegen (Abb. 1 und 2).

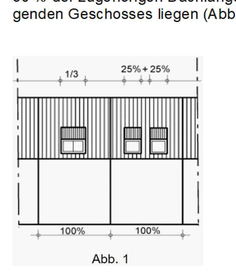


Abb. 1

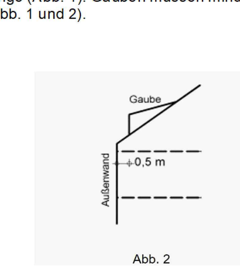


Abb. 2

1.5 Dacherker mit Giebel- oder Bogenformen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1,00 m und an der höchsten Stelle um 2,00 m überschreiten, wenn sie maximal 4,00 m und je Einheit nicht länger als 50 % der Wand breit sind, über die sie hinausragen (Abb. 3).

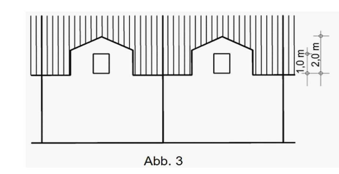


Abb. 3

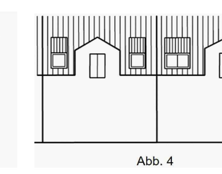


Abb. 4

Dacherker und -gauben dürfen zusammen maximal 60 % der zugehörigen Dach- bzw. Wandlänge einnehmen (Abb. 4).

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Grundstücksteile, die nicht flächendeckend begrünt sind, sind ohne Abzug der GRZ zuzurechnen.

2.2 Stellplätze, deren Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen.

2.3 In WA1 ist grundsätzlich ein kleinkroniger standortgerechter Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beiliegenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In den übrigen WA ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beiliegenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Artenliste gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und wenn nachbarrechtliche Belange nach § 13 LBauO nicht berührt sind.

2.5 Innerhalb der privaten Gärten entlang der öffentlichen Grünfläche muss die Geländehöhe der öffentlichen Grünfläche aufgenommen und ggfs. abgeböscht werden (Abb.5).

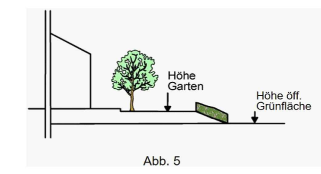


Abb. 5

2.6 Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. 30 % des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch zu bepflanzen.
Der Vorgarten bzw. Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.

2.7 Mit dem Bauantrag ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

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

3.1 Grundsätzlich ist bei Einfriedungen ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

3.2 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (Abb. 6).

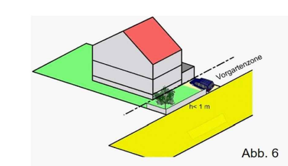


Abb. 6

3.3 Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig (Abb. 7 und 8).

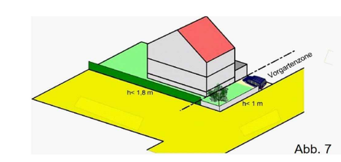


Abb. 7

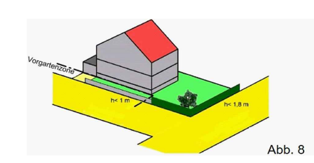


Abb. 8

3.4 Einfriedungen mit mehr als 1,00 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wirksam einzugrünen (z. B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen begrünte Mauern / Gabionen / …).

3.5 Zur offenen Landschaft hin sind bauliche Einfriedungen außerhalb der Vorgartenzone ausschließlich in Form von durch Rankpflanzen begrünte oder in eine Heckenpflanzung integrierte, durchsichtige Zaunkonstruktionen zulässig (z. B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun).

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

4.1 In WA2 und WA3 sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

4.2 In WA1, WA4, WA5 und WA6 ergibt sich der Nachweis erforderlicher Stellplätze aus nachfolgender Tabelle:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m² Wohnfläche	2,0 ST / WE
	untergeordnete Einliegerwohnung	1,0 ST / WE
Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE

C) KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 BauGB

1. Hoher Grundwasserstand
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des gesamten Plangebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HG 100 / HQ extrem) überflutet wird.
Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wassertiefen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z. B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

E) HINWEISE

1. Natur- und Artenschutz
Für die Außenbeleuchtung sollten Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden, die ausschließlich nach unten abstrahlen. Das An- oder Ausleuchten der öffentlichen Grünflächen und des angrenzenden Außenbereichs ist zu vermeiden.
Durchgehende Glasflächen mit einer Größe von mindestens 5 m² sowie verglaste Eckausbildungen sind gegen Vogelanflug (z. B. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben) kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren.
Für die Dacheindeckungen sollten keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden.
Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung und das Abschieben des Oberbodens zur Erschließung sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Für den Bereich der Ackerfläche kann alternativ auch eine fachliche Kontrolle auf Bodenbrüter durchgeführt werden. Eingriffe in die Ackerfläche sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Gelege zerstört oder Jungvögel getötet werden.

2. Wasserrechtliche Belange

Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten 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.

Eingriffe in das Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima) mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwassernutzung
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).

Starkregen
Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.
Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.
Die Sturzflutengefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist im Internet einsehbar unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte. Informationen zum Objektschutz sind beim Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (Team Grundstückentwässerung) erhältlich.

3. 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 Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima, 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 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 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.

4. Kampfmittel
Die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert, 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.

5. Natürliches Radonpotenzial
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden Radonpräventionsmaßnahme RVK II empfohlen. Schutzmaßnahmen einer niedrigeren Radonvorsorgestufe (RVK I) sollten nur dann zur Anwendung gebracht werden, wenn vorher durch weitergehende Bauprojekt-spezifische Radonuntersuchungen auf dem Baugrundstück der Nachweis geführt werden kann, dass im gesamten Bereich der Grundfläche des Gebäudes Bedingungen wie für ein Radonvorsorgegebiet RVK I gelten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

6. Erdgeschichtliche oder archäologische Funde
Im Plangebiet ist derzeit keine erdgeschichtlich relevante oder archäologische Fundstelle / Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Darüber hinaus können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) befinden, welche zu berücksichtigen sind bzw. nicht von Planierungen berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.
Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes Rheinland-Pfalz (DSchG Rlp), vor allem hinsichtlich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, sind bei jeglichen Eingriffen in den Boden zu beachten. Über den Beginn von Erdarbeiten ist spätestens 2 Wochen vorher zu informieren. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

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

8. DIN-Normen
Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Halbergstraße 1, einsehbar.

9. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind insbesondere Arten der nachfolgenden Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Quercus petraea*	Traubeneiche
Acer rubrum	Rotahorn	*Quercus robur*	Steil-Eiche
Alnus spaethii	Purpur-Erle	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Celtis australis	Europ. Zürgelbaum	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Corylus colurna	Baumhasel	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	*Tilia tomentosa*	Silberlinde
Prunus avium	Vogelkirsche		
Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 15 m) Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm			
Acer campestre	Feldahorn	*Fraxinus ornus*	Blumenesche
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn	*Sorbus aria*	Echte Mehlbeere
Amelancierlamarckii	Kupfer-Felsenbirne	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche		
Sträucher Mindestqualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Rosa canina*	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Rosa spec.*	Wildrosen
Ligustrum vulgare	Liguster	*Salix caprea*	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	*Viburnum spec.*	Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN
Stand: 11.09.2024

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

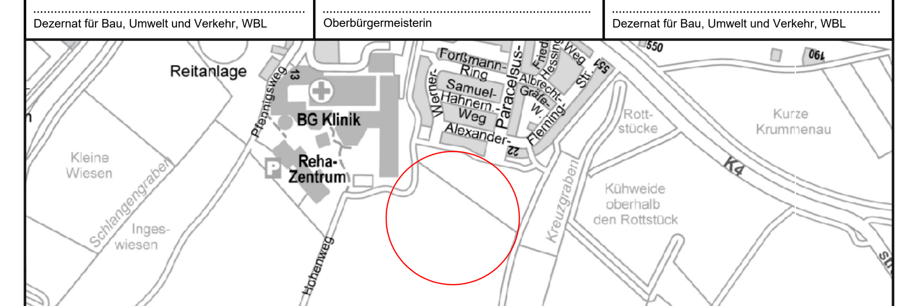
Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 15.04.2019 durch den Stadtrat beschlossen und am 24.04.2019 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 13.05.2024 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 18.09.2024, in der Zeit vom 09.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 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 …… Siegel …… 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



LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Bebauungsplan

551

Paracelsusstraße Süd

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

Stadtteil	Oggersheim	Planstand	10.12.2024
Gemarkung	Oggersheim	Format	891x965mm