
Bebauungsplan Nr. 561i "Rahel-Varnhagen-Weg" Stadtteil Rheingönheim
Aufstellungs- sowie Offenlagebeschluss

KSD 20070232/1

ANTRAG :

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 561i "Rahel-Varnhagen-Weg" aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 365 "Im Neubruch".
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird gem. § 13 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen) wird ebenfalls nicht angewendet und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird nicht erstellt.
3. Die Verwaltung führt die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durch und schließt mit der GAG einen städtebaulichen Vertrag ab, in dem insbesondere die Planungskostenübernahme, die Festlegung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage für die künftige Bebauung sowie die Festlegung der Kostentragung für die erforderlichen Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen geregelt werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 561i "Rahel-Varnhagen-Weg" wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 561i „Rahel-Varnhagen-Weg“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Übersicht der Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Behandlung im Ortsbeirat	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGI I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.

1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S.3578).

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

2.2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Rheingönheim im Neubaugebiet „Im Neubruch“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Käthe-Kollwitz-Allee
- im Osten durch die Ricarda-Huch-Straße
- im Süden durch die Marie-Juchacz-Allee (im östlichen Teilbereich) bzw. durch den Rahel-Varnhagen-Weg (im westlichen Teilbereich)
- im Westen durch die Käthe-Kollwitz-Allee (nördlicher Teilabschnitt) bzw. die Annette-Kolb-Straße (südlicher Teilabschnitt)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist abschließend in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

5021 (Käthe-Kollwitz-Allee), 5033 Annette-Kolb-Straße), 5034 (Agnes-Miegel-Weg), 5035 (Rahel-Varnhagen-Weg), 5036 (Rahel-Varnhagen-Weg) 5037 (Ricarda-Huch-Straße), 5364 (Marie-Juchacz-Allee), 5273, 5274, 5275, 5276, 5277, 5278, 5279, 5280, 5281 und 5282.

2.3 Verhältnis zum Bebauungsplan 365 „Im Neubruch“

Der Bebauungsplan Nr. 561i "Rahel-Varnhagen-Weg" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan 365 "Im Neubruch". Im Nachfolgenden werden im wesentlichen die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 365 vorgenommenen Festsetzungsänderungen begründet (vergleichende Gegenüberstellung, vgl. Anlage 1).

Die erneute Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz ist nicht notwendig, da die Grundflächenzahl (GRZ) nicht erhöht und das Erschließungsnetz übernommen wird. Der Bebauungsplan bereitet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, sodass die Aussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 365 weiterhin gültig bleiben.

3. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze

3.1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ wurde zu Beginn der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts aufgestellt und am 01.06.1995 rechtskräftig. Die Baulandnachfrage in dieser Zeit war unter anderem geprägt durch einen erheblichen Bedarf an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Dem entsprechend sieht der Bebauungsplan für größere Teile seines Geltungsbereichs verdichtete Bebauungsformen mit bis zu viergeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise und Parkierung in Tiefgaragen vor. Für vier der fünf Quadranten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 561i war zudem festgesetzt, dass nur Wohngebäude, die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, zulässig sind.

Die Bauland- und Wohnungsnachfrage hat sich in Ludwigshafen seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 365 „Im Neubruch“ grundlegend gewandelt. Ebenso verändert haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung. Der verringerten, aber weiterhin bestehenden Nachfrage nach Mietwohnungen soll vorrangig in den bereits bebauten Stadtquartieren durch punktuellen Neubau bzw. durch eine Sanierung des Gebäudebestandes Rechnung getragen werden.

Im Neubaugebiet Neubruch soll demgegenüber verstärkt eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern verwirklicht werden.

Dieser veränderten Planungsabsicht wurde bereits für weite Teile des Bebauungsplangebiets Nr. 365 „Im Neubruch“ durch verschiedene Bebauungsplanänderungen entsprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 561i soll diese Veränderung der städtebaulichen Zielsetzung auch für die derzeit noch unbebauten, im Eigentum der GAG befindlichen Bauflächen nachvollzogen werden.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für die künftige Bebauung der fünf sich im Eigentum der GAG befindlichen noch unbebauten Baufelder sieht eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern in Anlehnung an die in der Umgebung bereits entstandenen bzw. konkret geplanten Baustrukturen vor.

Entlang der umgebenden Haupteerschließungsstraßen erfolgt eine Ausbildung klarer Raumkanten, während im Inneren des Bebauungsplangebietes ein Angebot für Einzelhaus- bzw. Doppelhausbauplätze geschaffen wird.

Aufgrund der Größe der einzelnen Baufelder wird über die bereits vorhandene öffentliche Erschließung hinaus für jedes der fünf Baufelder eine ergänzende Erschließung des Innenbereichs durch eine private Stichstraße erforderlich, da ansonsten keine wirtschaftlich bebaubaren Grundstücke gebildet werden könnten.



Abb. 1: Städtebauliches Konzept

Entsprechend der in Abbildung 1 dargestellten städtebaulichen Konzeption ist von folgenden Bebauungsstrukturen auszugehen:

	Anzahl	Anteil
Einzelhäuser	15	15 %
Doppelhaushälften	46	46 %
Reihenhäuser	39	39 %
Summe	100	100 %

Auch wenn im Bebauungsplan generell zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden sollen, ist letztlich davon auszugehen, dass die Gebäudeanzahl zumindest bei Reihen- und Doppelhäusern der künftigen Anzahl an Wohnungen entspricht. Gegenüber der bisher zulässigen Bebauung, die eine Geschossfläche von ca. 30.000 m² und damit überschlägig ca. 300 Wohnungen ermöglichte, ergibt sich somit eine erhebliche Verringerung der Wohndichte.

3.3 Verkehrliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets bleibt im wesentlichen unverändert.

Veränderungen ergeben sich vorrangig im Bereich der öffentlichen Parkplätze. Durch die Änderung des Bebauungsplans entfallen insgesamt 4 im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Parktaschen. Zugleich können mehrere in den Erschließungsstraßen geplanten

öffentliche Parkplätze nicht realisiert werden, da an den betreffenden Stellen Grundstückszufahrten ermöglicht werden müssen.

Trotz der verringerten Wohndichte wird allerdings sichergestellt, dass die Summe der öffentlichen Parkplätze im Planungsgebiet unverändert erhalten bleibt. Hierzu ist vorgesehen, einige Parktaschen entlang der umgebenden Erschließungsstraßen aufzuweiten. Zudem werden ergänzend entlang des Agnes-Miegel-Wegs öffentliche Parkplätze angeboten.

Weiterhin ist vorgesehen, die platzartige Aufweitung im Schnittpunkt zwischen Rahel-Varnhagen-Weg und Agnes-Miegel-Weg zu verkleinern. Die Straßenränder mit einer Abwinkelung von 45° haben sich eng am ursprünglichen städtebaulichen Konzept orientiert, das im Blockinnenbereich die Errichtung von 4 Punkthäusern vorsah. Mit den in der veränderten städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Bauformen können die abgewinkelten Flanken der vorgesehenen Platzaufweitung nicht mehr angemessen baulich gefasst werden. Daher wird die platzartige Aufweitung in ihrer Ausdehnung zurückgenommen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine grundlegenden Veränderungen. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets erfolgt über die in den an die Wohnbauflächen angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen. Die bereits erstellten Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt werden.

Da die Zahl der zu versorgenden Einwohner durch die Planung gegenüber den bisherigen planungsrechtlich gegebenen Möglichkeiten verringert wird, ergeben sich keine grundlegenden Ausbauerfordernisse. Allerdings sind im Bereich der privaten Verkehrsflächen neue Ver- und Entsorgungsanlagen zu verlegen. Weiterhin sind die Hausanschlüsse an die veränderten Grundstückszuschnitte anzupassen.

Die Lage der Trafostation wird an den tatsächlich realisierten Standort angepasst.

3.5 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Erfordernisse hinsichtlich der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Straßenbahntrasse wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 „Im Neubruch“ geprüft und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

An den maßgebenden Rahmenbedingungen haben sich seither keine Veränderungen ergeben, so dass die damaligen Ergebnisse und Regelungen übernommen werden können.

3.6 Bodenschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebiets „Im Neubruch“ wurden an verschiedenen Stellen altlastenverdächtige Flächen kartiert. Keine dieser Flächen berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 561i „Rahel-Varnhagen-Weg“. Konkrete Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen bestehen demzufolge nicht.

Ungeachtet dessen bleiben die allgemeinen Hinweise zu den im Zuge der Baumaßnahmen zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Belangen im Bebauungsplan als Hinweis verankert.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung entspricht dieser Darstellung und kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Begründung zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für die bereits bislang nicht für sozialen Wohnungsbau vorgesehenen Baufelder inhaltlich unverändert übernommen. Redaktionell neu gefasst ist allerdings, dass neben den ausgeschlossenen Nutzungen auch die zulässigen Nutzungen explizit aufgeführt werden.

Ersatzlos gestrichen wird für die betroffenen Baufelder die Festsetzung, wonach nur Wohngebäude, die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, zulässig sind. Für diese Festsetzung besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr. Zudem widerspricht eine solche Festsetzung der angestrebten Veränderung der Bebauungsformen von Geschosswohnungsbau hin zu einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Art der baulichen Nutzung wird analog zu den Flächen, die bereits bislang nicht für sozialen Wohnungsbau vorgesehen waren, geregelt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl wird unverändert einheitlich mit 0,4 geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird jedoch entsprechend der veränderten städtebaulichen Konzeption von IV auf II reduziert. Analog erfolgt eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf einen einheitlichen Wert von 0,8.

Weiterhin ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen folgende Veränderungen:

- Zur Konkretisierung der Anrechnungsregelung von zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- und Dachgeschossen wird klargestellt, dass nur die Flächen von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Dies kann - gerade bei kleineren Grundstücken - zu einer Erleichterung führen, ohne dass die städtebaulich begründete Restriktion (Verhinderung der Teilung von Grundstücken in Kleinstparzellen und damit übermäßiger Ausnutzung) in Frage gestellt wird.
- Die Einschränkung, dass nur die vordere und hintere Baugrenze durch untergeordnete Bauteile um max. 1,5m überschritten werden darf, wird - da diese Einschränkung städtebaulich nicht erforderlich ist - dahingehend gelockert, dass ggf. auch die seitlichen Baugrenzen entsprechend überschritten werden dürfen, solange die Regelungen des § 8 (5) LBauO beachtet werden.
- Zur Regelung der Höhenentwicklung im Baugebiet werden - in Ergänzung zu der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse - max. Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Bei der Festsetzung dieser absoluten Höhen wird insbesondere die Möglichkeit berücksichtigt, ein erhöhtes Sockelgeschoss (Schutz vor Grundwasser) herzustellen. Gleichzeitig wird auf die weitere Regelung von Sockel- und Kniestockhöhen verzichtet. Neben dem passiven Schutz vor hoch anstehendem Grundwasser wird durch diese Regelung auch negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorgebeugt, da eine ungewollte (übermäßige) Ausnutzung der Spielräume ausgeschlossen wird.
- Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch begrünte Tiefgaragen wird gestrichen, da angesichts der veränderten städtebaulichen Konzeption nicht mehr von der Errichtung von Tiefgaragen auszugehen ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise, der zulässigen Haustypen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 3.2).

Als Bauweise ist weit überwiegend offene Bauweise festgesetzt. Nur bei Reihenhausgruppen mit Baufenstern über 50 m Länge ist als abweichende Bauweise geregelt, dass die Gebäude nur eine maximale Länge von 30 m aufweisen dürfen. Damit werden überlange Reihenhauszeilen verhindert.

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen wird von einem Regelabstand von 3 m zu den angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen und von einer Regeltiefe von 14 m ausgegangen. In Einzelfällen ergeben sich aufgrund der Grundstückszuschnitte geringfügige Abweichungen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird in Verbindung mit der Bauweise bzw. den zulässigen Haustypen eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit der darin vorgesehenen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern umgesetzt. In Teilbereichen ist es städtebaulich unschädlich, anstelle von Doppel- auch Einzelhäuser zuzulassen. Ebenso ist ein Wechsel von Reihenhäusern hin zu einer Doppelhausbebauung städtebaulich in der Regel unproblematisch. Für einige überbaubare Grundstücksflächen wird der Haustyp insoweit freigestellt.

Eine Festsetzung von Baulinien erfolgt nicht mehr, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit besteht.

Die Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ übernommen.

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter des Gebietes für familiengerechtes Wohnen, d.h. kleinteilige Siedlungsstrukturen gesichert und großflächige, d.h. maßstabsprengende Gebäude ausgeschlossen werden. Weiterhin wird durch die Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude einer angespannten Situation, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs, entgegengewirkt.

5.5 Stellplätze und Garagen

Mit der Veränderung der städtebaulichen Konzeption weg vom Geschosswohnungsbau kann die bisherige Festsetzung, wonach die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen sind, entfallen.

Zur Sicherung einer ausreichenden städtebaulichen Ordnung werden ersatzweise folgende Festsetzungen erforderlich:

- Garagen und Stellplätze sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung zulässig, um eine Häufung von solchen Anlagen in ruhebedürftigen Gartenbereichen und um übermäßige Bodenversiegelungen (durch Erschließungsflächen) zu vermeiden. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass das Abstandsmaß sich auf den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Zufahrtsfront der Garage bezieht.
- Bei Eckgrundstücken werden Garagen und Stellplätze zusätzlich auch bis zu einer Tiefe von 11 m, gemessen ab der seitlichen Grundstücksgrenze, zugelassen. Damit wird für diese Grundstücke eine weitere Anordnungsmöglichkeit geschaffen, ohne dass dadurch die oben genannte städtebauliche Zielsetzung gefährdet wäre.
- Die Beschränkung der Zahl der Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und

Baugrenze wird aufgehoben, da sonst städtebaulich sinnvolle Lösungen der Stellplatzproblematik verhindert werden könnten.

- Carports ohne Seitenwände (im Sinne eines überdachten Stellplatzes) können ausnahmsweise auch direkt an bzw. weniger als 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, da von diesen in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Durch die Anordnung von Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ergeben sich Auswirkungen auf die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume. Die möglichen Standorte von Garagen und Stellplätzen wurden daher bereits bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Zusätzlich sind - um mögliche nachteilige Auswirkungen zu begrenzen - entlang verschiedener Straßenabschnitte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche:

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben im Wesentlichen unverändert. Relevante Veränderungen ergeben sich nur hinsichtlich der Parkplätze, da im Zuge der neuen städtebaulichen Konzeption die Parktaschen entlang des Rahel-Varnhagen-Wegs (insgesamt 20 Parkplätze) und 17 Parkplätze in den Parktaschen entlang der umgebenden Erschließungsstraße entfallen.

Dieser Verlust wird kompensiert durch:

- Ausweitung der Parktasche entlang des Rahel-Varnhagen-Wegs (Westseite) um 4 Parkplätze
- Ausweitung einer Parktasche an der Annette-Kolb-Straße um 2 Parkplätze
- Ausweitung einer Parktasche an der Marie-Juchacz-Allee um 3 Parkplätze
- Ausweitung einer Parktasche an der Ricarda-Huch-Straße um 2 Parkplätze
- Ausweitung einer Parktasche an der Käthe-Kollwitz-Allee um 3 Parkplätze
- Neuordnung von 24 Parkplätzen an Agnes-Miegel-Weg

In der Summe wird der Verlust an öffentlichen Parkplätzen mehr als ausgeglichen.

Eine weitere Veränderung ergibt sich im Knotenpunkt Rahel-Varnhagen-Weg/Agnes-Miegel-Weg. Die Straßenkanten werden zur Verbesserung der städtebaulichen Fassung enger gefasst.

Private Verkehrsflächen:

Um eine wirtschaftliche Bebauung der Baufelder im Planungsgebiet zu ermöglichen, wird für alle fünf Baufelder jeweils eine Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch eine private Stichstraße erforderlich. Je nach Anzahl der angeschlossenen Baugrundstücke werden diese in einer Breite von 4,00 m bzw. 4,75 m vorgesehen. Am Ende wird jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) angeordnet.

Eine Realisierung der ergänzenden Erschließungsanlagen in Form von privaten Verkehrsflächen ist angesichts der geringen Zahl der erschlossenen Baugrundstücke vertretbar. Ein öffentliches Erschließungserfordernis besteht nicht.

5.7 Immissionsschutz

Schallschutz

Die Festsetzung, wonach bis zu einem Abstand von 70 m zur Trasse der Straßenbahn passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzusehen sind, wird unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) müssen ein Schalldämmmaß von 35 dB haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Die im Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ enthaltenen Festsetzungen zum Ausschluss fester und flüssiger Stoffe zum Zwecke der primären Wärmegegewinnung und zur Warmwasserbereitung werden ersatzlos gestrichen, da eine Regelung im Bebauungsplan nicht notwendig ist. Generell dürfen nach geltendem Recht nur solche Brenner verwendet werden, deren Abgase die gesetzlich vorgeschriebenen Emissionswerte einhalten (Kontrolle durch Schornsteinfeger).

5.8 Grünplanerische Festsetzungen

Die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 „Im Neubruch“ werden, soweit sie für das Planungsgebiet relevant sind, übernommen. Nicht übernommen werden alle Festsetzungen, die sich auf Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. unmittelbar daran angrenzende private Grünflächen beziehen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans 561i keine Flächen für die Wasserwirtschaft vorgesehen sind.

Neu festgesetzt wird die Möglichkeit, Baumstandorte im Straßenraum um bis zu 3,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung zu verschieben. Bislang fand sich dieser Punkt nur unter "Hinweise zu landschaftsgestalterischen Belange", ein Verschieben war nur bis zu einem Meter vorgesehen. Der Spielraum wird vergrößert, da dieser z.B. im Bereich von Einfahrten 1 m häufig nicht ausreichend ist.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

- Der Dachneigungsspielraum wird auf 27° bis 45° erhöht, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu erweitern und um einen Ausgleich für die restriktiveren Festsetzungen im Bereich der Gebäudehöhen zu schaffen. Zudem sind steilere Dachneigungen auch im angrenzenden Altortbereich vorhanden und somit ortsüblich bzw. ortsbildverträglich. Gleichzeitig wird die "Ensembleregelung" gestrichen, da diese Festsetzung nicht eindeutig ist (unbestimmter Rechtsbegriff) und durch die Erweiterung der Dachneigungsspanne kompensiert wird.
- Der Bau begrünter Dächer wird als Ausnahme ermöglicht, da diese siedlungsökologisch sinnvoll sind und nicht generell ausgeschlossen werden sollen.
- Ebenso ermöglicht wird im Interesse einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen auch eine Dacheindeckungen durch Anlagen zur solaren Strom- oder Wärmegegewinnung.
- Im Bereich der Garagen und Carports wird als Ausnahme vorgesehen, dass auch Dächer mit einer geringeren Neigung als 27° zugelassen werden können (Flachdächer sind zu begrünen), da die bisherige Festsetzung teilweise zu ungewollten Härten geführt hätte (Verdeckung von Fenstern/Überschreitung der zulässigen Höhe und somit Nachbarzustimmungen nötig).

- Die Festsetzung von Zeltdächern in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung von lediglich geeigneten Dächern ersetzt, da die restriktivere Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist.
- Die Regelungen zu Sockel- und Kniestockhöhen wird ersatzlos gestrichen, da die Festsetzung von max. Wand- und Gebäudehöhen ausreicht, um gestalterisch zufriedenstellende Lösungen zu erreichen. Zudem konnten die Bauherren bei einer Beschränkung der Sockelhöhe auf 0,5 m baulich nur ungenügend auf ggf. hoch anstehende Grundwasserstände reagieren.
- Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gestrichen, da diese Regelung bereits an anderer Stelle getroffen wurde.
- Um Verunstaltungen zu vermeiden, wird die Höhe von Zäunen im Vorgartenbereich auf 0,9 m beschränkt.
- Die Regelung bezüglich der Sichtblenden zwischen Reihen- und Doppelhausgrundstücken wird dahingehend ergänzt, dass bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Sichtblende, die Oberkante der tiefergelegenen Terrasse gilt. Durch diese Klarstellung werden Nachbarschaftskonflikte vermieden.
- Um ein Stellplatzdefizit im Baugebiet zu vermeiden wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. So sind bei Einfamilienhäusern 2 und bei Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze können bei Einfamilienhäusern generell und bei Zweifamilienhäusern ausnahmsweise zugelassen werden, sobald diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt.

5.10 Kennzeichnungen

Da die Information vorliegt, dass es im Bereich Neubruch zumindest temporär (i.d.R. korrespondierend zum Rheinwasserstand) zu hoch anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen bzw. Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Gebäude, erhöhte Sockelgeschosse) auf die Situation reagieren können.

5.11 Hinweise

Die Hinweise werden im wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und um Hinweise zum barrierefreien Bauen sowie zur Lage in einem bei Extremhochwasser potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich ergänzt.

Denkmalpflege:

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen und dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten sind.

Bodenschutz, Abfallrecht:

Auch wenn keine konkreten Verdachtsmomente für eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt, ist nicht auszuschließen, dass bislang unbekannte Bodenbelastungen

auftreten können. Auf die dabei zu beachtenden Belange und Vorgehensweisen wird hingewiesen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins, aber innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebiets nicht ausgeschlossen werden.

Nachdem diese Flächenrestriktion weite Teile der Stadt Ludwigshafen betrifft, steht dies der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Zur Minderung der Schadensrisiken wird jedoch auf die potenzielle Hochwassergefährdung hingewiesen und eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Barrierefreies Bauen

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

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

... wird nach Durchführung des Verfahrensschritts ergänzt ...

6.2 Öffentliche Auslegung

... wird nach Durchführung des Verfahrensschritts ergänzt ...

6.3 Zusammenfassende Abwägung der Belange

A) Belange, die gegen die Planung sprechen:

- Durch das Vorhaben werden überwiegend für Zwecke des sozialen Wohnungsbau vorbehaltene Bauflächen in frei verfügbare Bauflächen umgewandelt. Dem Bedarf an Mietwohnungen kann damit nicht mehr im bisherigen Umfang entsprochen werden.
- Durch die Planung sinkt die Zahl der möglichen Wohnungen und damit die mögliche Bevölkerungsdichte im Baugebiet.
- Durch die Planung wird in Teilbereichen eine – geringfügige - Änderung der bereits als Baustraßen hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.
- Durch die Planung kommt es zu einer Verringerung des nutzbaren Baulands sowie zu einer Minderung der GFZ und damit zu einer kalkulatorischen Wertminderung der Baugrundstücke

B) Belange, die für die Planung sprechen:

- Die Planung führt dazu, dass einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern Rechnung getragen werden kann
- Mit der Änderung der Bebauungskonzeption wird eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht. Es wird eine bestehende Baulandreserve mobilisiert.

- Die Bebauungsform wird an die im weiteren Baugebiet „Im Neubruch“ vorherrschenden Bebauungsformen angepasst.

C) Abwägung der Belange

Mit der Planänderung wird einer veränderten Bedarfslage im Wohnungsbau Rechnung getragen. Ein Festhalten an den bisherigen Festsetzungen würde dazu führen, dass für die Baufelder weder kurz- noch mittelfristig von einer Umsetzung einer Bebauung auszugehen ist.

Da die Baufelder im Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet „Im Neubruch“ und der alten Ortslage von Rheingönheim liegen, kann ein längerfristiger Verbleib des bisherigen Brachezustands nicht akzeptiert werden. Durch die brachliegenden Flächen entsteht eine ungewollte Zäsur. Zudem können die Erschließungsanlagen im Baugebiet erst dann abschließend endausgebaut werden, wenn auch eine Bebauung des Planungsgebiets umgesetzt wurde.

Weiterhin wird mit der Planänderung sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Baustrukturen in die bereits in der Umgebung realisierten Bebauungsformen einfügen werden. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des Baugebiets „Im Neubruch“ wird somit unterstützt.

Die mit der Planung verbundene Wertminderung der Grundstücke ist vor dem Hintergrund der mit der Planänderung gegebenen zeitnahen Vermarktungsmöglichkeit zu relativieren. Zudem besteht seitens des Grundstückseigentümers Einverständnis mit der Planung.

Der in Ludwigshafen bestehende Bedarf an Mietwohnungen kann an anderer Stelle in städtebaulich sinnvollerer Lagen ebenso gedeckt werden. Dies betrifft insbesondere die ausgedehnten Altbaubestände der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, bei denen durch Ersatzbebauungen oder grundlegende Modernisierungen innerhalb der bestehenden Stadtstrukturen zeitgemäßer Wohnraum auch für diese Nachfragergruppe geschaffen werden kann.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die in eigener Verantwortung durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen umzusetzen sind.

7.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie zur Regelung der Kostenträgerschaft für die erforderlichen Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Wesentliche Regelungsinhalte sind insbesondere:

- Tragung der Planungskosten durch den Grundstückseigentümer
- Festlegung des städtebaulichen Konzepts (vgl. Kapitel 3.2) als Grundlage für die künftige Bebauung
- Festlegung der Kostentragung für die erforderlichen Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen durch den Grundstückseigentümer.

7.3 **Realisierung**

Die Umsetzung der Bebauung soll zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden.

Die Änderung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt im Zuge des Endausbaus der Straßen. Der Endausbau erfolgt mit weitgehendem Abschluss der Hochbautätigkeit.

Ludwigshafen, den

.....

Der Leiter des Bereiches Stadtplanung

Anlage 1

Vergleichende Gegenüberstellung der Festsetzungen

ehemalige Festsetzung B-Plan 365	neue Festsetzung B-Plan 561i
Textliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
Auf den als WA festgesetzten Flächen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)	inhaltlich nicht verändert
Auf den mit WA-1 festgesetzten Flächen sind nur Wohngebäude, die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2+3 BauNVO. Auch ausnahmsweise können nicht zugelassen werden Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO. Auf der als WA-2 festgesetzten Fläche sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.	ersatzlos gestrichen
Maß der baulichen Nutzung	
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragen, wenn sie oberirdisch begrünt werden auf 0,8 erhöht werden (§ 19 (4) BauNVO).	ersatzlos gestrichen
Sind im WA-Gebiet Keller- und bzw. Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut, so werden diese Flächen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet (§ 20 (3) BauNVO).	Werden im WA-Gebiet Keller- bzw. Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut, so werden die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet (§ 20 (3) BauNVO).
Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze) gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB können der Grundstücksfläche angerechnet werden (§ 21a (2) BauNVO).	ersatzlos gestrichen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).	inhaltlich nicht verändert
Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) LBauO ist die Hinterkante des Gehwegs.	inhaltlich nicht verändert
Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne oder hinten überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.	Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB). § 8 (5) LBauO bleibt unberührt.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.	inhaltlich nicht verändert
Zur Erstellung der Erschließungsanlagen kann beidseits ein Streifen von 5,00 m Breite für Böschungen in Anspruch genommen werden (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).	inhaltlich nicht verändert
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	ersatzlos gestrichen, da im Planungsgebiet nicht relevant
bislang keine Festsetzung (Höhenentwicklung nur durch Festsetzung der Geschossigkeit (IV)	Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 7,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes maximal 12,5 m über Hinterkante Gehweg betragen. Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren bzw. bei zurückgesetzten geschossen bis Oberkante Brüstung .

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Stellplätze und Garagen sind nur zulässig zwischen der Straßenbegrenzungslinie und max. 8 m hinter der hinteren Baugrenze.	Stellplätze und Garagen sind nur zulässig zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen .
Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie/Baugrenze ist nur ein Stellplatz außerhalb der Garagenzufahrt zulässig.	ersatzlos gestrichen
bislang keine Festsetzung	Bei Eckgrundstücken sind Garagen und Stellplätze zusätzlich auch bis zu einer Tiefe von 11 m, gemessen ab der seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.
Die Garagen müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.	inhaltlich nicht verändert
bislang keine Festsetzung	Carports ohne Seitenwände können ausnahmsweise auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie bzw. weniger als 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Behelfsgaragen und Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig.	unverändert übernommen
Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.	ersatzlos gestrichen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für den Erhalt vorhandener Gehölzbestände	
Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich der vorhandenen Gräben. Im Bereich der für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sind die Gehölzbestände zu erhalten und sollen im Rahmen der Planung zum wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren ergänzt werden. Sollte eine Entfernung von Gehölzbeständen notwendig werden, ist die Sparte "Umwelt" (4-11) zu beteiligen. Im übrigen sind vor Beginn der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 Und RAS-LG 4 zu treffen.	ersatzlos gestrichen, da für den Geltungsbereich nicht relevant.
Im Bereich der privaten Gärten, die an Flächen angrenzen, die für die Wasserwirtschaft bestimmt sind, sind mind. 3,0m breite, freiwachsende, hohe Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Zäune sind in die Strauchpflanzung zu integrieren. Zu pflanzen sind zumindest 60% aus folgender Auswahl heimischer Arten des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes: Bäume: Stieleiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde Sträucher: Rote Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Salweide	ersatzlos gestrichen, da für den Geltungsbereich nicht relevant.
Sonstige Flachdächer (F > 30 m ²) und Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 80 cm Höhe vorzunehmen.	Sonstige Flachdächer (F > 30 m ²) sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 80 cm Höhe vorzunehmen.
Wandflächen sind, soweit keine Fenster vorhanden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.	unverändert übernommen
Je vier ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Folgende Arten sind hierzu zu verwenden: Esche, Bergahorn, Linde, Spitzahorn, Hainbuche, Platane, Japan. Schnurbaum, Japan. Fächerblattbaum.	ersatzlos gestrichen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.	unverändert übernommen

bislang nicht festgesetzt (vgl. Hinweise)	Aus dringenden Gründen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Garagenzufahrten) können die Baumstandorte im Straßenraum um bis zu 3,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
Lärmschutz	
Bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen senkrecht zu der Trasse der Straßenbahn, sind an den gekennzeichneten Seiten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden derart vorzusehen, dass Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Die entsprechende Richtlinie kann bei der Sparte Stadtplanung eingesehen werden.	inhaltlich nicht verändert
Ausschluss luftverunreinigender Stoffe	
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste und flüssige Stoffe zum Zwecke der primären Wärme Gewinnung und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Es können ausnahmsweise feste sowie flüssige Brennstoffe dann verwendet werden, wenn die bei der Verbrennung entwickelten Abgase die gesetzlich zulässigen Emissionswerte nicht überschreiten.	ersatzlos gestrichen
Um die Emissionen im Rahmen der Wärmeerzeugung im Plangebiet möglichst gering zu halten, sollen Wärmeerzeugungsanlagen im Geschosswohnungsbau zentralisiert und unter Einhaltung des höchsten technisch realisierbaren Jahreswirkungsgrades erstellt werden.	ersatzlos gestrichen
Örtliche Bauvorschriften	
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
Geneigte Dächer (gD) sind mit einer Neigung von 27° bis 35° auszuführen. Als Ausnahme kann eine abweichende Neigung für Dächer innerhalb eines Ensembles zugelassen werden. Zwischenliegende untergeordnete flache Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.	Geneigte Dächer (gD) sind mit einer Neigung von 27° bis 45° auszuführen. Zwischenliegende untergeordnete flache Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.
Die Dachflächen, auch von Garagen, Carports usw. sind mit roten Dachpfannen oder in Blech mit Stehfalz einzudecken.	Die Dachflächen, auch von Garagen, Carports usw. sind mit roten Dachpfannen oder in Blech mit Stehfalz einzudecken. Begrünte Dächer sind ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind auch Dacheindeckungen durch Anlagen zur solaren Strom- oder Wärme Gewinnung.
Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern zu versehen. (Anmerkung: Dachneigungsspielraum analog der Hauptgebäude)	Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung von Garagen und Carports kann ausnahmsweise auch weniger als 27° betragen, Flachdächer sind zu begrünen.
Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.	unverändert übernommen
Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dacheindeckung gleich sein.	unverändert übernommen
Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß bis gebrochenem Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.	unverändert übernommen
Die max. Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss und Höhe Gehweghinterkante beträgt bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen max. 0,50 m, bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen max. 1,20 m. Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,90 m für den Hauptgebäudeteil begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.	ersatzlos gestrichen bzw. Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen (siehe dort)

Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	
Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.	ersatzlos gestrichen
Einfriedungen	
Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie mit Hecken umpflanzt werden.	Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune (max. 90 cm hoch) sind nur dann zulässig, wenn sie mit Hecken umpflanzt werden.
Für Einfriedung gegen sonstige öffentliche Bereiche (öffentl. Grünflächen) sind ebenfalls nur Hecken oder Buschpflanzungen mit integrierten Zäunen zulässig. Vorgärten dürfen nur an der Straßenbegrenzungslinie mit Kantensteinen bis zu einer Höhe von 15 cm begrenzt werden. Hochbeete bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.	ersatzlos gestrichen, da für den Geltungsbereich nicht relevant.
Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 5,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden.	Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 5,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die OK der tiefergelegenen Terrasse.
Notwendige Stellplätze	
bislang keine Festsetzung	Bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig. Bei Zweifamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind bei Zweifamilienhäusern auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn diese beiden Stellplätze zusammen einer Wohneinheit zugeordnet werden.

Anlage 2

Bebauungsplanentwurf Nr. 516i "Rahel-Varnhagen-Weg"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungstechnische Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauZ)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZ)

2. Allgemeine Nutzungsgebiete

3. Flächen für Gemeinschaftsflächen (Schul-/Sportplätze)

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZ, § 18 BauWO)

5. Grundflächenzahl

6. Zahl der Vollgeschosse (Höchstanzahl)

7. Beweise, Baubauart, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauZ, § 22 und 23 BauWO)

8. Baugrenze

9. offene Baulinien

10. abschließende Beweise

11. Verflechtungen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauZ)

12. öffentliche Stadtelemente

13. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

14. Verkehrslenkungsfläche

15. private Stadtelemente

16. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

17. Flächen für Versorgungsanlagen

18. Grundbesitz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauZ)

19. Öffentliche Grünflächen

20. Erhaltung bzw. Aufwertung von Bäumen, Sträuchern

21. und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 15 und Abs. 6 BauZ)

22. Sonstige Pflanzen

23. Abgrenzung unterirdischer Nutzung

24. besonderer Umweltschutz erforderlich

25. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

26. Öffentliche Bauerschulden

27. geringfügig hoch

28. Hauptfunktionsrichtung

29. Richtung der Nutzungsoberfläche

30. Art der baulichen Nutzung

31. Grundflächenzahl

32. Beweise

33. max. Zahl der Vollgeschosse

34. Geschosshöhe

35. Dachform

36. Höhenlinie

37. Katastergrenze, Bestand

38. Katastergrenze, verbleibend

39. Katastergrenz, Vorstrich

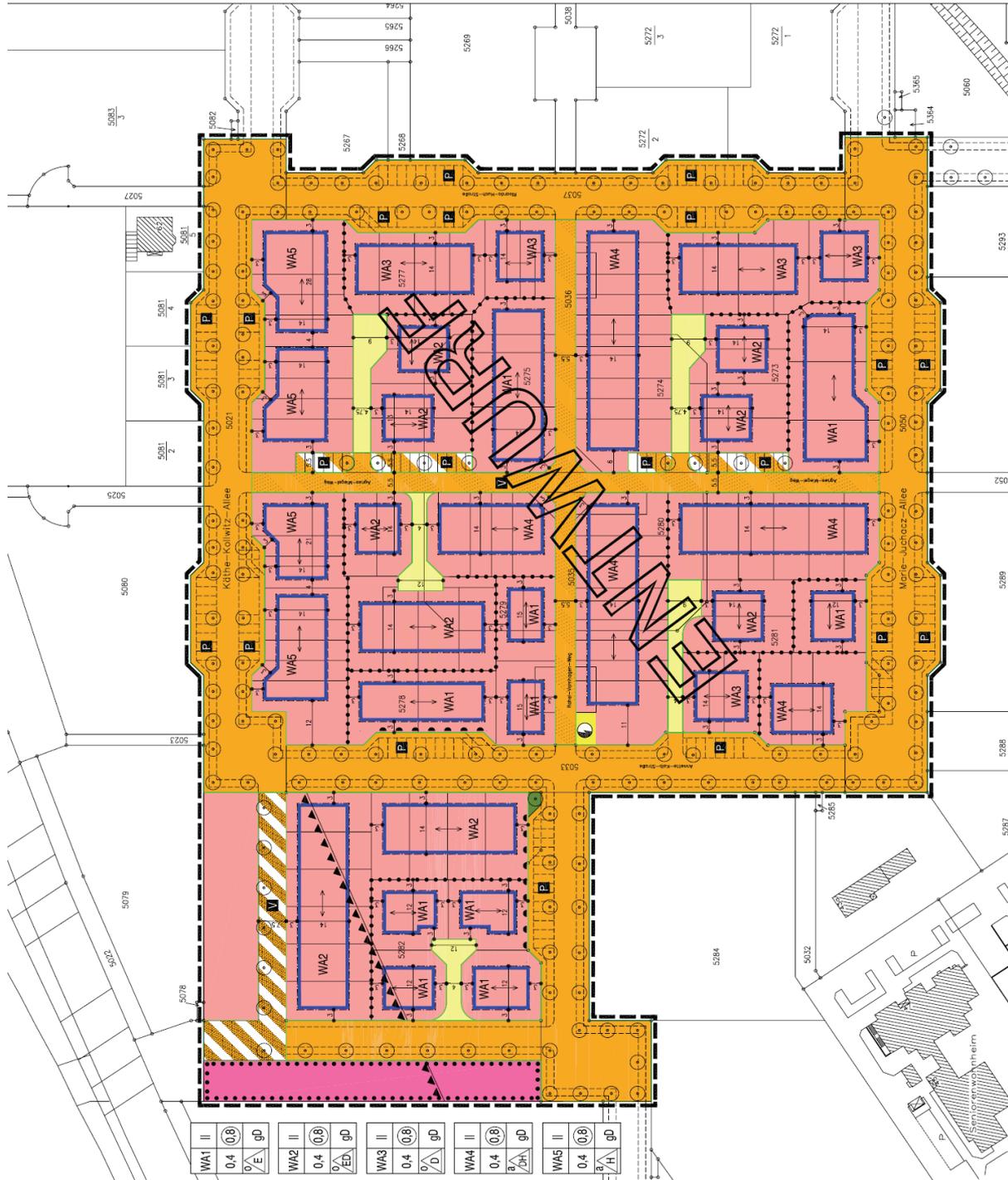
40. Gebäude, Bestand

41. Flurstück-Nr.

42. Maßstab 1:1.000

43. Maßstab 1:500

44. Straßenbegrenzung



WA1	II	0,4	(0,8)	0/E	gD
WA2	II	0,4	(0,8)	0/Ed	gD
WA3	II	0,4	(0,8)	0/D	gD
WA4	II	0,4	(0,8)	0/Dh	gD
WA5	II	0,4	(0,8)	0/H	gD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- 1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

B. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 Werden im WA-Gebiet Keller- bzw. Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut, so werden die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 1.3 Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebende Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante des Gehwegs.
- 1.4 Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. § 8 Abs. 5 LBauO bleibt unberührt.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 2.2 Zur Erstellung der Erschließungsanlagen kann beidseits ein Streifen von 5,00 m Breite für Böschungen in Anspruch genommen werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 7,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes maximal 12,5 m über Hinterkante Gehweg betragen. Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren bzw. bei zurückgesetzten geschossen bis Oberkante Brüstung .

C. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 30 m definiert. 5,60 m.

D. Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

1. Stellplätze und Garagen sind nur zulässig zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung.
2. Bei Eckgrundstücken sind Garagen und Stellplätze zusätzlich auch bis zu einer Tiefe von 11 m, gemessen ab der seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.
3. Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
4. Carports ohne Seitenwände können ausnahmsweise auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie bzw. weniger als 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
5. Behelfsgaragen und Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig.

E. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

F. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

1. Flachdächer (Fläche > 30 m²) sind intensiv zu begrünen. Für Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 0,80 m vorzunehmen.
2. Wandflächen sind, soweit keine Fenster vorhanden sind, mit Kletterpflanzen zu begrünen.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
4. Aus dringenden Gründen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Garagenzufahrten) können die Baumstandorte im Straßenraum um bis zu 3,00 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

G. Schallschutz (§ 9 (1) 23 BauGB)

1. Bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen senkrecht zur Trasse der Straßenbahn, sind an den gekennzeichneten Seiten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden derart vorzusehen, dass Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) ein Schalldämmmaß von 35 dB haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Dächer

Geneigte Dächer (gD) sind mit einer Neigung von 27° bis 45° auszuführen. Zwischenliegende untergeordnete flache Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

Die Dachflächen, auch von Garagen, Carports usw. sind mit roten Dachpfannen oder in Blech mit Stehfalz einzudecken. Begrünte Dächer sowie sind ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind auch Dacheindeckungen durch Anlagen zur solaren Strom- oder Wärme Gewinnung.

Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung von Garagen und Carports kann ausnahmsweise auch weniger als 27° betragen. Flachdächer sind zu begrünen.

Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dacheindeckung gleich sein.

2. Oberfläche von Außenwänden

2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß bis gebrochenem Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

3.1 Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune (max. 90 cm hoch) sind nur dann zulässig, wenn sie mit Hecken umpflanzt sind.

3.2 Vorgärten dürfen nur an der Straßenbegrenzungslinie mit Kantensteinen bis zu einer Höhe von 15 cm begrenzt werden. Hochbeete bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.

3.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 5,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlichen Höhenlagen benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die OK der tieferliegenden Terrasse.

B. NOTWENDIGE STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig.
2. Bei Zweifamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nicht zulässig.
3. Ausnahmsweise sind bei Zweifamilienhäusern auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn diese beiden Stellplätze zusammen einer Wohneinheit zugeordnet werden.

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (1) 5 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen ist. Die Ausführung der Gebäude sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

HINWEISE

A. Hinweis auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes

1. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

B. Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange

1. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
2. 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.
3. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenrechts zu beachten.
4. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
5. Bei notwendigen Auffüllungen sind die „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ gemäß § 12 BBodSchG zu beachten.

C. Hinweis auf wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

D. Hinweis auf 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 geographischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

E. Barrierefreies Bauen

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

