

---

Bebauungsplan Nr. 485 c "Nördlich Hopfenstraße" - Offenlagebeschluss

KSD 20090028

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Der Bebauungsplan 485c „Nördlich Hopfenstraße“ wird öffentlich ausgelegt

## 1. VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und wird gem. §13a BauGB in Verbindung mit §13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. §13a, Abs. 3, Nr. 2 bei der Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich in der Zeit vom 30. Juli 2008 bis einschließlich 07. August 2008 zur Planung äußern. In dieser Zeit gingen keine Anregungen ein. Von der Umweltprüfung nach §2, Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Bereich des B-Plan-Gebietes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim am	08. Mai 2008
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	16. Juni 2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	23. Juli 2008
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a, Abs. 3, Nr.2 BauGB	30. Juli – 7. August 2008
Information des Ortsbeirats Mundenheim vor Offenlage am	13. November 2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	19. November 2008
Offenlagebeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom

12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)

#### **Baugesetzbuch** (BauGB) vom

23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom

28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

#### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

(DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

#### **Gemeindeordnung** (GemO) vom

31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)

#### **Landesbauordnung** (LBauO) vom

24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

#### **Landeswassergesetz** (LWG) vom

22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

#### **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

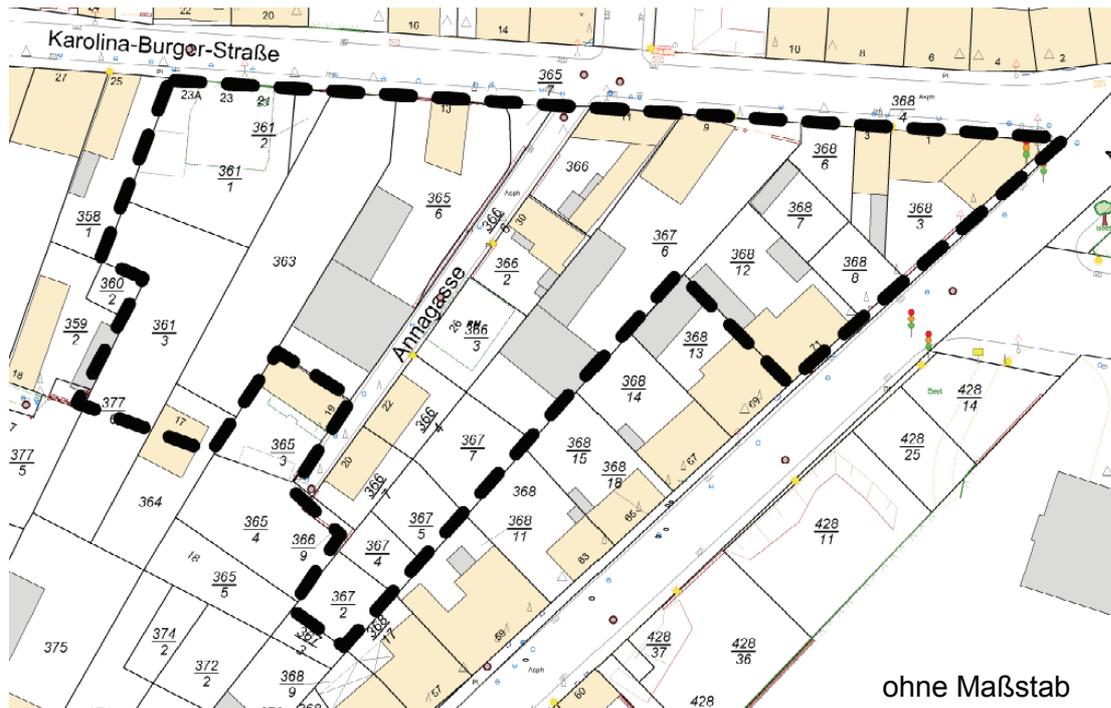
#### **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Mundenheim. Er wird, wie in dem beigefügten Lageplan dargestellt, begrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

361/1, 361/2, 363, 365/6, 365/7, 366, 366/2, 366/3, 366/4, 366/7, 366/9, 366/6, 367/2, 367/4, 367/5, 367/7, 367/6, 368/6, 368/4, 368/3, 368/7, 368/8, 368/12, sowie Teile der Grundstücke 361/3 und 364



## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES

### ERFORDERNIS

Im Plangebiet (außer FISTnRn. 368/3, 368/8 und 368/12) gilt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan 485a „Dienstleistungshof Karolina-Burger-Straße“ (Anlage 1) als Beurteilungsgrundlage für eingehende Baugesuche. Nachdem nun aber die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet fortgeschrieben wurden (Stadtratsbeschluss am 25. Februar 2008) stimmen die Ziele des Sanierungsrahmenplans und des Bebauungsplans für den Geltungsbereich in entscheidenden Punkten (wie z.B. Baugrenzen, Gebäudestellung, Firstrichtung) nicht mehr überein (zu sehen in Anlage 2). Der existierende Bebauungsplan 485 a „Dienstleistungshof Karolina-Burger-Straße“ soll daher durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans 485c „Nördlich Hopfenstraße“ geändert und mit den aktuellen Sanierungszielen in Einklang gebracht werden.

### **3.1 PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

Das bisherige Ziel im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Dienstleistungshof zu etablieren wird aufgegeben. Stattdessen soll zukünftig überwiegend Wohnnutzung im Quartier stattfinden.

Daher soll die bisherige MI-Festsetzung im Plangebiet (Bebauungsplan 485a) geändert und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zukünftig sollen neben dem Wohnen nur noch solche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht stören. Eine Ausnahme stellt der Einmündungsbereich Mundenheimer Straße/Karolina-Burger-Straße dar. Hier soll eine Misch-gebietsfestsetzung vorgenommen werden, da an dieser Stelle das Wohnen und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weiterhin nebeneinander möglich sein sollen.

Im Plangebiet sollen entlang von Karolina-Burger-Straße und Annagasse straßenrandständige Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein. Im Einmündungsbereich Karolina-Burger-Straße, Mundenheimer Straße ist eine Bebauung mit mehr als 2 Vollgeschossen und mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Ziel ist hier, die Ecksituation zu betonen und die umgebende Bebauung mit städtischem Charakter aufzugreifen, Entlang der noch zu schaffenden Straßenverbindung zwischen Hopfenstraße und Annagasse sollen in Anlehnung an die gegenüberliegende und im B-Plan 485b festgesetzte kleinteilige Bebauung eingeschossige Doppelhäuser entstehen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen Karolina-Burger-Straße, Mundenheimer Straße und Annagasse. Das Gebiet WA3 wird über die noch zu schaffende Verbindung zwischen Hopfenstraße und Annagasse erschlossen. (Anlage 3).

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet kann über die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Netze (Grundstücke zwischen Hopfenstraße und Annagasse) erfolgen. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert oder für Brauchwasserzwecke gesammelt und verwertet werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt über die städtische Müllabfuhr.

#### **Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der B-Plan 485c ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB). Der Geltungsbereich ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher gelten die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§ 13a, Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Von der Umweltprüfung nach §2, Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB wird gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §13, Abs. 3 BauGB abgesehen.

Von der Erstellung eines Landschaftsplans wurde abgesehen, da die durch den Bebauungsplan zu sichernde vorherrschende Nutzung bereits heute zulässig wäre und zudem den Zielen und Grundsätzen der §§1 und 2 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz entspricht.

## **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung nach §13a, Abs. 2, Nr. 2 anzupassen.

### **4.2 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ökologische Stadterneuerung Mundenheim – Karolina-Burger-Straße“. Das bisherige Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Dienstleistungshof zu etablieren wurde aufgegeben. Dementsprechend wurden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Anfang 2008 fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss am 25. Februar 2008). Hauptnutzung im Geltungsbereich soll jetzt die Wohnnutzung sein. Daneben sollen lediglich das Wohnen nicht störende bzw. nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sein.

Die aktualisierten Ziele des Sanierungsrahmenplans fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans 485c „Nördlich Hopfenstraße“ ein.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Flächen als Mischgebiet festgesetzt.

#### **5.1.1 MI-Gebiet**

Im Einmündungsbereich Mundenheimer Straße / Karolina-Burger-Straße wird entsprechend der entlang der Mundenheimer Straße vorhandenen Nutzungen Mischgebiet festgesetzt. Um ein verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung im Mischgebiet zu sichern werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops.

Dies sind insbesondere Nutzungen, die durch die originäre Nutzung selbst oder den durch diese Nutzung ausgelösten An- und Abfahrstverkehr die Wohnruhe in der Nachbarschaft nicht nur unwesentlich stören können. Eine Abnahme der Wohnqualität wäre die Folge. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass es insbesondere durch Vergnügungsstätten, Bordelle, etc. zumindest subjektiv zur Verschlechterung der Wohnadresse kommt.

### 5.1.2 WA-Gebiete

Der übrige Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden bestimmte Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese mit der vorhandenen Nutzungsstruktur verträglich ist.

In WA 1 und WA 2, dies sind die Grundstücke, die über die Karolina-Burger-Straße erschlossen werden, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Darüber hinaus sind in WA 3 und WA 4 die folgenden Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen

Ziel dieser erweiterten Nutzungseinschränkung in WA 3 und WA 4 ist es, unzumutbaren Mehrverkehr durch zu- und abfahrende Kfz zu verhindern. Dieser würde die Wohnnutzung in Annagasse und Hopfenstraße aufgrund der engen Straßenräume stärker beeinträchtigen als entlang der breiteren Karolina-Burger-Straße. In diesem Sinne ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger, nicht störender Gewerbebetriebe gem. der textlichen Festsetzung 2.3.2 zu verstehen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen und auf die vorhandene Bebauungsdichte zu reagieren, wird im Bereich von WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im MI-Gebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 begrenzt. Die Gesamtversiegelung der Grundstücke, hierzu zählt auch die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, darf diese Grenzwerte entsprechend §19 BauNVO, Abs. 4 bis zu einem Wert von 60% der Grundstücksfläche in den WA-Gebieten und bis zu einem Wert von 75% der Grundstücksfläche im MI-Gebiet überschreiten.

Entlang der geplanten Verbindung zwischen Hopfenstraße und Annagasse (zu sehen in Anlage 3) sollen wie auf der gegenüberliegenden Seite geplant und in B-Plan 485b festgesetzt, ebenfalls Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausbaufähigem Dach entstehen. In den anderen WA – Gebieten sind in Anlehnung an die dort vorhandenen Strukturen II Vollgeschosse zulässig. Im Einmündungsbereich Mundenheimer Straße/Karolina-Burger- wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt.

Um gestalterisch an vorhandene bauliche Merkmale anzuknüpfen, zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen (in Mundenheimer Straße und Karolina-Burger-Straße) zu vermitteln und die geplante Raumwirkung zu sichern, werden aber auch hier wie im gesamten Plangebiet maximale Trauf- und maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Um das städtebauliche Ziel, erhaltenswerten und stadträumlich wirksamen Gebäudebestand zu schützen, planungsrechtlich abzusichern, wird die Festsetzung getroffen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen in allen Teilbereichen des Plangebiets durch bestehende Gebäude überschritten werden dürfen, wenn diese Gebäude zulässigerweise geändert, erneuert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen (§1, Abs. 10 BauNVO). Die ausnahmsweise

Zulässigkeit der Höhenüberschreitung ist jedoch nur dann gegeben, wenn die die Festsetzungen überschreitende Gebäudehöhe sich nicht erst aus der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung ergibt, sondern bereits zuvor vorhanden war.

### **5.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Im WA 1-, WA 2-, WA 4- sowie MI-Gebiet sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft nur straßenrandständige Bauten zulässig. Auf die in der Plangrafik dargestellten Baulinien ist auf mindestens 75% deren Länge anzubauen, um den Charakter der bestehenden Bebauung ohne Vorgartenzone in Karolina-Burger-Straße, Annagasse und Mundenheimer Straße zu zitieren. Um eine optimale Bebauung der Baugrundstücke in WA 3 zu ermöglichen wurde hier auf die Festsetzung der Straßenrandbebauung verzichtet. Um jedoch zu vermeiden, dass eine nicht ortstypische Vorgartenzone den öffentlichen Straßenraum dominiert, werden mit Hilfe örtlicher Bauvorschriften (-> 5.9) Regelungen zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung getroffen. Im WA 2 wurden nur Doppelhäuser und Hausgruppen als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Entstehung oder Belassung freistehender Brandgiebel verhindern.

Die Gebäude entlang von Karolina-Burger- und Mundenheimer Straße sind traufständig zu errichten, da dies der überwiegenden Mehrheit der Nachbargebäude entlang der beiden Straßen entspricht. Entlang der Annagasse wurden die bestehenden Hauptfirstrichtungen als Vorgabe für zukünftige Baumaßnahmen übernommen.

### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze – ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen, da diese das Grundstück lediglich unterbauen - sind nur innerhalb eines Korridors von max. 15,0 m Tiefe (gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung und Verlärmung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden.

Darüber hinaus müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden. Dies bringt zusätzlich den Vorteil, dass im Vorbereich der Garage ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden kann.

### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im WA 1-, WA 2- und WA 4-Gebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Dadurch soll ein unverträglich geringer Grünflächenanteil auf den Grundstücken – verursacht durch zu viele, erforderliche Stellplätze bei mehr als zwei Wohneinheiten – vermieden werden. Im WA 3-Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt. Eine weitere Wohneinheit ist nur zulässig, sofern diese 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Hauses nicht überschreitet („Einliegerwohnung“).

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl ist insbesondere im Bereiche der engen Straßenräume Hopfenstraße und Annagasse auch aus Gründen des Wohnfriedens, der Auslastung der Infrastruktur und der Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich, da andernfalls eine Überlastung des Gebiets droht.

Im MI-Gebiet ist die Begrenzung der Wohnungsanzahl städtebaulich nicht erforderlich.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Die Annagasse ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Straßenraum wurde bereits als Mischverkehrsfläche hergestellt. Separate Gehsteige wurden nicht gebaut.. Diese Festsetzung unterstreicht, dass der Fahr-

verkehr in diesem Bereich eine eher untergeordnete Bedeutung besitzt und der Verkehrsraum auch Aufenthaltsqualitäten aufweisen soll.

### **5.7 Führung von Versorgungsleitungen**

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen festgesetzt.

### **5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

Die Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens bzw. Ersetzens von Gehölzen und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Es soll verhindert werden, dass durch die Neubebauung Beeinträchtigungen entstehen.

Die genauen Standorte der Gehölze sollen sowohl bei deren Neupflanzung, aber auch beim Ersatz von etwaigen Ausfällen mit dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen abgestimmt werden, um eine dauerhafte Wirkung und Qualität der geplanten Pflanzmaßnahmen zu sichern

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Plangebiet eine angemessene und dem historischen Zusammenhang entsprechende bauliche Gestaltung sichern.

Neben der Festsetzung von maximalen Trauf- und maximalen Gebäudehöhen dienen vor allem die Festsetzungen zur Ausbildung der Dachform, der Dachneigung, und der Dachaufbauten der gestalterischen Anknüpfung an die vorhandenen baulichen Merkmale. Die Dachneigung wurde im gesamten Plangebiet auf 30° bis 45° festgesetzt. Ausnahme stellt das Gebiet WA3 dar. Die Dachneigung ist hier mit 40° bis 50° auf die gegenüber geplante, im B-Plan 485 b festgesetzte Bebauung abgestimmt.

Im WA-3-Gebiet wurden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke getroffen. Vermieden werden soll das Entstehen einer möglicherweise durch die hier nicht straßenrandständig festgesetzten Gebäude provozierten, ortsuntypischen Vorgartenzone.

Die Regelungen zu Werbeanlagen wurden formuliert, um einer Beeinträchtigung der Stadtgestalt vorzubeugen.

Um ein Stellplatzdefizit im Baugebiet zu vermeiden wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze reglementiert. So sind bei Einfamilienhäusern 2 und bei Häusern mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zugelassen, sobald diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt. Bei Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig, wobei diese unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Hintereinander liegende Stellplätze können nur dann zugelassen werden, wenn diese ein und derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung frei zu halten und alle nicht überbauten Bereiche gärtnerisch zu gestalten sind, soll sichergestellt werden, dass es zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter (insbesondere des Bodens) kommt und v.a. eine positive optische Gesamter-

scheinung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet wird. Dem gleichen Ziel, einer positiven Gesamterscheinung dient auch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen.

## **6. ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANG – AKTUELLER STAND**

Der Ortsbeirat wurde im Rahmen seiner Sitzung am 8. Mai 2008 über die Planung vor Aufstellungsbeschluss informiert.

Die Öffentlichkeit konnte sich gem. §13a, Abs. 3, Nr. 2 bei der Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich in der Zeit vom 30. Juli 2008 bis einschließlich 07. August 2008 zur Planung äußern. In dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

Vor Durchführung der Offenlage wurde der Ortsbeirat am 13. November 2008 über den aktuellen Stand der Planung informiert. Der Ortsbeirat trägt die Planung mit.

Mit Schreiben vom 19. November 2008 wurden die Träger öffentlicher Belange und die städtischen Stellen am Verfahren beteiligt. Das Beteiligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

### **Für die Planung spricht: zum jetzigen Stand**

- Es wurde erkannt, dass sich das frühere Planungsziel, in Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Dienstleistungshof zu etablieren nicht realisieren lässt. Die neue Planung reagiert darauf und
- schafft die Voraussetzung dafür, die aktualisierten Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Mundenheim umzusetzen. Dies bedeutet neben der Verschiebung des Nutzungsschwerpunkts hin zum Wohnen insbesondere, dass zeitgemäßes Bauen ermöglicht wird, indem die Baufenster großzügiger ausgebildet sind als bisher im B-Plan 485a (hier wurde im Wesentlichen der Status Quo festgesetzt, für eine Weiterentwicklung der bestehenden Substanz aber kaum Raum gelassen).
- dass zukünftig das Parken nur noch entlang eines 15 m Korridors hinter der Straßengrenzlinie möglich ist. Dies führt zu echten Ruhebereichen und mehr Wohnqualität.

**Anlage 1 – rechtskräftiger B-Plan 485a „Dienstleistungshof Karolina-Burger-Straße“**



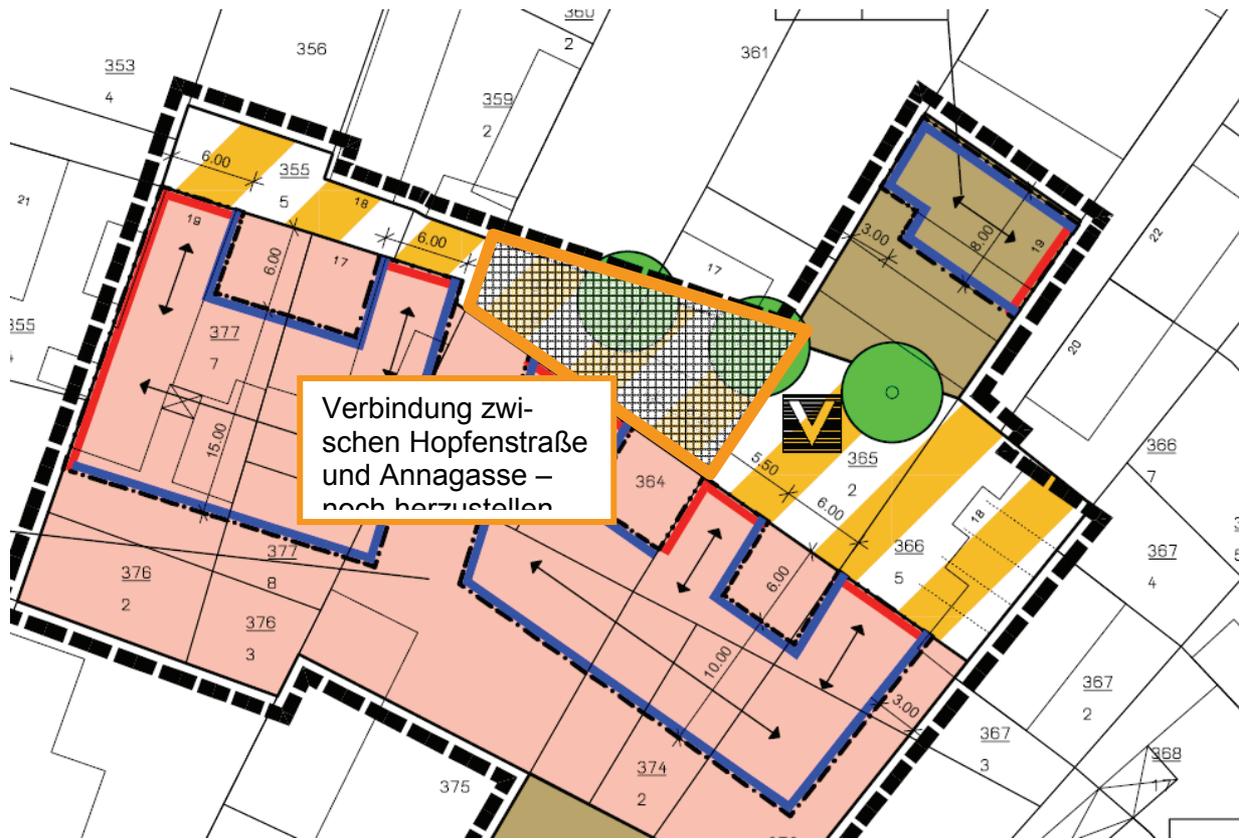
## Anlage 2 – Ausschnitt aus dem aktuellen Sanierungsrah-

menplan



	Neubau, bauliche Ergänzung		vorhandene Bäume
	Gebäude Bestand		neue Bäume
	befestigte Freiflächen		entfallende Bäume
	Grünflächen		Tiefgarage

**Anlage 3 - rechtskräftiger B-Plan 485b „Nördlich der Mundenheimer Straße“ (Ausschnitt)**





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

 WA Allgemeine Wohngebiete

 MI Mischgebiete

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie  Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

 Anpflanzen: Bäume

## 15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Stellung der baulichen Anlagen

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### **Mischgebiet**

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) + (9) BauNVO)

Im MI wird festgesetzt:

- 1.1. Die als MI festgesetzten Flächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos, Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution, Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) + (9) BauNVO)

Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

In WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

- 2.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 2.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen.
- 2.3 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In WA 3 und WA 4 wird festgesetzt:

- 3.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 3.2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch diese nicht mehr Verkehr erzeugt wird als dies durch die allgemein zulässigen Nutzungen der Fall ist.
- 3.3 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**B) Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

**1. Grundflächenzahl (GRZ)**

- 1.1. Im Teilbereich MI beträgt die GRZ 0,5.
- 1.2. In den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 beträgt die GRZ 0,4.

**2. Höhe baulicher Anlagen**

- 2.1 In Teilbereich MI wird festgesetzt:  
Die traufseitige Wandhöhe muß mindestens 7m betragen und darf das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m.
- 2.2 In Teilbereich WA1, WA 2 und WA 4 wird festgesetzt:  
Die traufseitige Wandhöhe darf das Maß von 7 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m.
- 2.6 In Teilbereich WA 3 wird festgesetzt:  
Die traufseitige Wandhöhe darf das Maß von 5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m.
- 2.4 In allen Teilbereichen darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch bestehende Gebäude überschritten werden. Dies gilt auch, wenn diese bestehenden Gebäude zulässigerweise erweitert, geändert, umgenutzt oder erneuert werden sollen. Diese gilt jedoch nur dann, wenn die Gebäudehöhe durch die Umnutzung nicht weiter erhöht wird.
- 2.5 Die Höhenangabe bezieht sich auf die Hinterkante des Gehwegs. 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. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Gehweg und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.

**3. Anzahl der Vollgeschosse**

- 3.1. Im WA 1-, WA 2 und WA 4-Gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.2. Im WA 3-Gebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- 3.3. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) LBauO ist die Hinterkante des Gehwegs.

**C) Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

1. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden, wenn dies durch untergeordnete Bauteile im Sinne § 8 (5) LBauO geschieht und die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beträgt. § 8 (5) LBauO bleibt unberührt.
2. An die Baulinien muss auf mindestens 75% ihrer Länge angebaut werden.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Festsetzungen zu "Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" sind einzuhalten.

**D) Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

1. Stellplätze und Garagen, ausgenommen Tiefgaragen, sind nur innerhalb eines Abstandes von max. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
2. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt nicht für Carports ohne Seitenwände.

**E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

1. Im WA 1-, WA 2- und WA 4-Gebiet gilt: Pro Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.
2. Im WA 3-Gebiet gilt: Pro Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind 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.

**F) Führung von Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**G) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)**

**1. Anpflanzen von Bäumen**

- 1.1 Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume müssen einheimische großkronige Laubbäume (3xv., StU 16/18) sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Für die Baumscheibe ist eine Fläche von mindestens 2 x 2 m als offene Bodenfläche zu erhalten. Der genaue Standort der Bäume ist mit dem Bereich Umwelt - Abteilung Naturschutz, Landschaftsplanung und Grünflächen - abzustimmen.
- 1.2 Etwaige Ausfälle sind in gleicher Pflanzart und -qualität zu ersetzen.

**2. Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Stellplätze oder öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainsteine, Fugenpflaster oder ähnliches.)

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO)**

### **A) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1. Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 + 2 LBauO)**

- 1.1 Die Hauptfirstrichtung der Dächer ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
- 1.2 Für das MI-Gebiet und die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 gilt: Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Im WA 3 sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise sind bei Garagen und Carports auch sonstige geneigte Dächer mit einer geringeren Neigung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

#### **2. Dachaufbauten (§ 88 (1) Nr. 1 + 2 LBauO)**

- 2.1 Zwischenliegende, untergeordnete Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind nur auf der Gartenseite zulässig. Straßenseitig sind nur Dachgauben als Dachaufbauten zulässig. Dabei muß die durchgängige Trauflinie erhalten bleiben und die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden ist einzuhalten.
- 2.2 Solaranlagen sind zulässig.
- 2.3 Straßenseitige Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, wenn sowohl Ortgänge, als auch die straßenseitige Traufe als durchgängige Linie erhalten bleiben

#### **3. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 + 2 sowie (4) Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

### **B) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung frei zu halten. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Dächer von Tiefgaragen, die das Grundstück lediglich unterbauen, sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

### **C) Einfriedung der Grundstücke (§88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Im WA 3-Gebiet sind die Grundstücke straßenseitig zwingend durch eine Mauer einzufrieden. Die Mauerhöhe muss mindestens 1,20 m und darf max. 1,60 m betragen.

Die Höhenangabe bezieht sich auf die Hinterkante Gehweg. Es dürfen in diese Mauern neben Zugangstüren nur senkrecht geteilte Hoftore eingebaut werden, die sich zur Grundstücksseite hin öffnen.

Die Mauerflächen sind zu verputzen und zu streichen oder in Sandstein auszuführen.

**D) Zahl der notwendigen Stellplätze  
(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

1. Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig.
2. Für Häuser mit Einliegerwohnung und Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind nicht zulässig.
3. Ausnahmsweise sind bei Häusern mit mehr als einer Wohneinheit auch hintereinander liegende Stellplätze zulässig, wenn diese Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.
4. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen ist gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 47 (1+2) LBauO "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231) zu ermitteln.

**HINWEISE**

**A) Barrierefreies Bauen**

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

**B) Wasserrechtliche Belange**

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

**C) Hochwasserschutz**

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

**D) Regenwasserbewirtschaftung / Grundwasser**

Die Versiegelung der Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

**E) Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz**

1. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Speyer frühzeitig anzuzeigen (die ausführenden Bauunternehmen sind bei der Vergabe hierzu vertraglich zu verpflichten).
2. Jeder zutage kommende 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.

3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

**F) Baumschutz**

Befinden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

**G) Verdacht auf Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschliessen, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.