

---

Bebauungsplan Nr. 485 e "Nördlich Karolina-Burger-Straße"; Beschluss zur Offenlage

KSD 20101137

---

## **ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2.Reihe“, der sich über einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ erstreckt, wird nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## 1. VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	03. September 2009
Aufstellungsbeschluss Nr. 485d (gem. § 2 (1) BauGB) am	26. Oktober.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 485d im Amtsblatt 76/2009 am	4. November.2009
Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung Nr. 485d zu unterrichten (§ 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB)	12.November 2009 bis 20.November 2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren Nr. 485 e (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	18. Februar 2010
Information des Ortsbeirats vor Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 485e am	18. März 2010
Offenlagebeschluss Nr. 485e am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 485e im Amtsblatt am	
Offenlage des B-Planentwurfs Nr. 485e (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 485e (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Der Stadtrat hat am 26. Oktober 2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ nach §13a BauGB beschlossen. Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Öffentlichkeit gemäß §13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB im November 2009 die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Planung wird nun für einen Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses 485d konkretisiert. Das Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich, das B-Plan-Verfahren Nr. 485e. „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2.Reihe“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB weitergeführt.

Das Plangebiet des Teilbebauungsplans 485e umfasst eine Fläche von 1.590 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, den Umweltbericht nach §2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB werden nicht durchgeführt.

## 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 Altlasten- verordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom  
31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008  
(BGBl. I S. 2986)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

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

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom  
31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Gesetz über die Umweltverträglich- keitsprüfung (UVPG)**

vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
11.08.2009  
(BGBl. I S. 2723)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt § 32 geändert durch das Gesetz vom  
15.09.2009  
(GVBl. S. 333)

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

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes  
vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

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

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom  
27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

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

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom  
27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

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

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom  
27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

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

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 485e liegt im Sanierungsgebiet von Ludwigshafen Mundenheim. Er ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“, für das am 26. Oktober 2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Er umfasst folgende Flurstücke:

**3764/2, 3764/3.**



## 3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND GRUNDSÄTZE

### 3.1 PLANUNGSANLASS / STÄDTEBAULICHES ERFORDERNISS

Seit dem 13. November 1992 ist das Sanierungsgebiet Mundenheim „Altbauquartier Karolina-Burger-Straße“ förmlich festgelegt. Bereits vor der förmlichen Festlegung dieses Sanierungsgebietes wurde 1989 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 485 „Karolina-Burger-Straße“ gefasst. Ziel war es, die städtebaulichen Steuerungs-

möglichkeiten zu erhalten und die Durchführung späterer Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Im Februar 2008 wurde dann der bisher geltende Sanierungsrahmenplan mit Stadtratsbeschluss aktualisiert. Im Bereich der Karolina-Burger-Straße 18-22 sieht diese aktualisierte Planung einer Bebauungsmöglichkeit in 2.Reihe vor. Dennoch müssten nach derzeit geltendem Planungsrecht eingehende Baugesuche für Bauvorhaben in zweiter Reihe nach §34 BauGB abgelehnt werden.

Daher wurde im Oktober 2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 485 d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ gefasst, der im wesentlichen dem Ziel dienen sollte, eine Bebauung in 2.Reihe zu ermöglichen ohne die Qualität des bisher unbebauten Innenbereichs grundlegend zu beeinträchtigen.

Nachdem sich nun in weiteren persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern der im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs 485d liegenden Parzellen gezeigt hat, dass die Eigentümerin der Parzellen 22 und 24 eine Bebauung in 2.Reihe grundsätzlich ablehnt, die Eigentümer der anderen beiden Parzellen Nr. 18 (aktuell städtisch) und Nr. 20 (in Privatbesitz) jedoch konkretes Interesse an der Umsetzung des Sanierungsziels haben, wird die Planung derzeit nur in einem Teilbereich des bisherigen Geltungsbereichs Nr. 485d weiter fortgeführt.

Der Teilbebauungsplan wird als Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße –Wohnen in 2.Reihe“ weiter bearbeitet. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die Parzellen Karolina-Burger-Straße 18 und 20.

Unabhängig davon bleibt der Aufstellungsbeschluss Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ mit den darin formulierten Zielen auch weiterhin wirksam. Eine Weiterführung des Verfahrens ist so auch in diesem Teilbereich weiterhin möglich für den Fall, dass sich zukünftig doch noch Bauwünsche für die Parzellen Nr. 22 und 24 ergeben oder eine Steuerung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen erforderlich wird.

### **3.2 PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

Ursprüngliches Ziel der Planung 485d war neben der planerischen Absicherung der straßenrandständigen Bebauung entlang der Karolina-Burger-Straße die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von maximal 4 Einfamilienhäusern in 2.Reihe auf den Grundstücken Karolina-Burger-Straße 18-22. Entsprechend dem städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a BauGB), zielte die Planung darauf ab, durch eine behutsame Nachverdichtung Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der sehr langen Grundstücke zu ermöglichen.

Es erscheint jedoch wenig sinnvoll auf den Grundstücken Karolina-Burger-Straße 22 und 24, entgegen dem ausdrücklichen Willen der betroffenen Eigentümerin, Baurecht für eine Bebauung in 2.Reihe zu schaffen. Daher wird die Idee einer Bebauung in 2.Reihe derzeit nur für die beiden Grundstücke (Karolina-Burger-Straße 18 und 20), deren Eigentümer der Planung positiv gegenüber stehen, weiter verfolgt.

Die städtebauliche Konzeption stellt sich wie folgt dar:

- Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Entlang der Karolina-Burger-Straße sollen straßenrandständige Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein.
- Im Bereich Karolina-Burger-Straße 18 - 20 soll in 2. Reihe die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern möglich sein. 1 Einliegerwohnung pro Gebäude soll nur ausnahmsweise und nur dann zulässig sein, wenn sie der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich untergeordnet ist. Durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in 2.Reihe der in 1.Reihe, entlang der Karolina-Burger-Straße, unterordnet. Nicht überbaute Flächen, mit Ausnahme der Zugänge, der notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Karolina-Burger-Straße, die Erschließung der Bebauung in 2.Reihe über die Vorderlieger.
- Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet kann über die vorhandenen Netze 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.

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

#### Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2.Reihe“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB). Die durch ihn ermöglichte zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) bewegt sich weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§13a, Abs. II Nr. 4 BauGB).

#### Grünordnungsplanung

Nach §11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt es im Ermessen der Gemeinde einen Grünordnungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wird aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet:

- In dem vom Bebauungsplanentwurf Nr. 485e betroffenen, derzeit nicht überbauten Bereich befinden sich keinerlei erhaltenswerten Grünbestände. Vielmehr wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen ein Mindestbestand an heimischen Laubbäumen 1. oder 2.Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 485e hergestellt.

Bei Umsetzung der Planung Nr. 485e erhöht sich zwar der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dies ist jedoch aus folgenden Gründen zu vertreten:

- Durch den Bebauungsplan wird eine nur geringfügige Nachverdichtung (2-Einfamilienhäuser in 2.Reihe) ermöglicht. Geht man von einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude aus, entspricht dies einer Grundstücksversiegelung (bezogen auf die heutigen Grundstücksverhältnisse) durch Hauptgebäude von rund 0,3. Dies liegt innerhalb der in der Umge-

bung bereits vorhandenen Bandbreite und unterhalb der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze des §17 BauNVO. Zwar wird die zulässige Neben-GRZ (hierzu zählen u.a. auch Zufahrten und Stellplätze) mit 0,6 festgesetzt, aber auch diese Situation findet sich heute bereits in der näheren Umgebung.

Zudem ist durch die ökologisch bedeutsamen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Regelungen zu wasserdurchlässiger Befestigung von Zugängen und Zufahrten, zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass grundsätzliche Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zu erwarten sind.

## 4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan grenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellungen gemischte Baufläche und Wohnbaufläche aneinander. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

### 4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

### 4.3 Sanierungsrahmenplan

Der Sanierungsrahmenplan schlägt im Geltungsbereich eine moderate Nachverdichtung vor. So soll die wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der sehr tiefen Parzellen ermöglicht und gleichzeitig eine grundlegende Beeinträchtigung des bisher unbebauten Innenbereichs vermieden werden.



## 5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Solche Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen sind. Bei nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Nutzung mit dem Wohnen verträglich ist. Bestimmte Nutzungen, bei denen damit zu rechnen ist, dass sie zu ungewollten Konflikten insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe führen, können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 485e ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in zwei Bereiche, WA1 und WA2, aufgeteilt.

In WA1 sind das Wohnen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Denn, je nachdem wie sich diese Betriebe / Anlagen im Einzelfall darstellen (Größe, Art des Betriebes, Betriebszeiten, erwarteter Kundenverkehr,...) können sie mit dem Wohnen unverträglich oder aber vereinbar sein.

Ausgeschlossen werden hingegen

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,

da solche Betriebe unabhängig vom Einzelfall aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs bzw. aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit dem Wohnen, wie es sich in der Karolina-Burger-Straße darstellt, grundsätzlich nicht verträglich sind.

In WA 2 soll wegen der Tatsache, dass die Bebauung in 2.Reihe errichtet werden soll, allgemein nur das Wohnen zulässig sein.

Ausgeschlossen sind neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen zusätzlich

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebietes dienen Läden

Dies alles sind Nutzungen, die insbesondere durch den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr unzumutbare Belastungen für die Vorderlieger, aber auch die Freibereiche der umliegenden Nachbarbebauung bedeuten würden.

Ausnahmsweise können jedoch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall dargelegt werden kann, dass durch diese nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als dies durch die allgemein zulässige Wohnnutzung der Fall ist. So wird sicher gestellt, dass die Möglichkeit andere Nutzungen als das Wohnen auszuüben erhalten bleibt, es dabei aber zu keiner grundlegenden Beeinträchtigung für die Vorderlieger und die benachbarten privaten Freibereiche kommt.



## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Überbauung der Grundstücke zu begrenzen wird eine absolute Obergrenze von 130m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude festgesetzt. Dies entspricht bei den derzeit im Geltungsbereich herrschenden Grundstücksverhältnissen einer Haupt-GRZ von rund 0,3. Dieser Wert liegt innerhalb der in der Umgebung bereits vorhandenen Bandbreite und unterhalb der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze des §17 BauNVO. Zusätzlich wird die Gesamtversiegelung des Grundstücks, hierzu zählt auch die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,6 der Grundstücksfläche begrenzt.

In Anlehnung an die im Umfeld vorherrschenden Strukturen und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 485c (hier wird für die südliche Bebauung der Karolina-Burger-Straße eine II-geschossige Bebauung festgesetzt) werden entlang der Karolina-Burger-Straße (WA1) nicht nur die absolute Trauf- (7m) und Firsthöhe (12,50m), sondern auch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung in 2. Reihe (WA 2) soll demgegenüber zurückbleiben. Um dies zu gewährleisten ist jedoch eine Festsetzung der Vollgeschosse nicht erforderlich. Vielmehr ist die Begrenzung der absoluten Trauf- und Firsthöhe von Bedeutung. Daher werden hier deutlich geringere Trauf- (maximal 4,50m) und Firsthöhen (maximal 9m) festgesetzt, als bei der Bebauung entlang der Karolina-Burger-Straße.

Um bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude in Ihrem Bestand zu sichern und auch zukünftig die zeitgemäße Nutzung der bestehenden Gebäude zu garantieren, 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 und es zu keiner weiteren Erhöhung kommt.

Ebenfalls reglementiert ist die Höhe von Nebenanlagen (max. 3,50m), um eine bauliche Unterordnung dieser Gebäude unter die Wohnhäuser zu gewährleisten und zu verhindern, dass durch diese Gebäude, die gegebenenfalls auch im Bauwuch zulässig sind, unzumutbare Beeinträchtigungen für den Nachbarn entstehen können. In diesem Sinne wurde auch die Wandhöhe der Nebengebäude, die im Bauwuch stehen auf 2,60m beschränkt. Dies ermöglicht z.B. den Bau einer Garage.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und – dort wo es städtebaulich erforderlich ist – über Baulinien definiert. Durch die festgesetzten Baufenster wird die Lage der Hauptgebäude auf den Grundstücken beschrieben und gleichzeitig gewährleistet, dass ausreichend große private Freiflächen/Gartenbereiche gesichert werden.

Baugrenzen: Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Hauseingangstreppe, Erker oder Balkone) bis zu 1,5 m überschritten werden.

Baulinien: Baulinien werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausschließlich entlang der Karolina-Burger-Straße festgesetzt. An die Baulinien muss zumindest auf 2/3 ihrer Länge angebaut werden. Ein Überschreiten der Baulinie ist nicht zulässig. Mit Festsetzung der Baulinie soll die typische, straßenrandständige Bebauung auch in Zukunft gesichert und die Ausbildung von Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straße verhindert werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen) sind außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine direkten negativen Auswirkungen für die Nachbarn durch z.B. übermäßige Verschattung, Geräusche, Rauch, Ruß, Gase, Dämpfe oder Gerüche ausgehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.

#### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baufenster zulässig. In WA 2 jedoch nur bis zu der gedachten Linie, die 10 m hinter und parallel zur vorderen Baugrenze von WA 2 verläuft. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung geschützt werden. Insbesondere soll vermieden werden, dass die durch das Prinzip der Bebauung in 2.Reihe bereits recht langen Zufahrten noch länger werden und es hierdurch zu einer unangemessenen Bodenversiegelung kommt.

Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) 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.

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

Eine zu hohe Nutzungsdichte kann sich negativ auf die Wohnqualität und damit auch den Wohnfrieden auswirken. Daher ist die Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich.

In WA 1 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 2-Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt. Eine weitere Wohneinheit ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Hauses nicht überschreitet („Einliegerwohnung“). Ziel der Begrenzung der Wohnungsanzahl in 2.Reihe ist es, unverhältnismäßige Störungen der Vorderlieger durch die Zufahrten zu vermeiden.

#### **5.6 Führung von Versorgungsleitungen**

Durch die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, soll sichergestellt werden, dass stadtgestalterisch nicht gewollte Leitungen z.B. zur Stromversorgung über Dachständer o.ä. zu den Wohngebäuden geführt werden.

#### **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Erschließung der Bebauung in WA 2 erfolgt über die Vorderlieger. Daher werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Der 3m breite und 2,70m hohe Korridor muss von Bebauung frei gehalten werden. Ab einer Höhe von 2,70m können die zu belastenden Flächen innerhalb der Baufenster überbaut werden (im Sinne einer Durchfahrt).

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

Die Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens bzw. Ersetzens von Gehölzen und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Zugängen dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Es soll zum einen verhindert werden, dass durch die Neubebauung unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts entstehen und zum anderen ein Mindestbestand an Laubbäumen gesichert wird.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzupassen werden Festsetzungen nach Landesrecht (§ 88 LBauO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Struktur sind die Dächer im Plangebiet als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans 485c (für die Bebauung südlich der Karolina-Burger-Straße) zwischen 30° und 45° liegen. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Plangrafik wie in der Karolina-Burger-Straße üblich parallel zur Straße auszubilden.

Die Dächer auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können aus Gestaltungsgründen auch geringere Dachneigungen als 45° aufweisen. Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen.

Um zu verhindern, dass die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachflächen durch Aufbauten oder Einschnitte derart überformt bzw. aufgebrochen werden, dass sie als Dach nicht mehr gestalterisch wirksam werden können, werden Regelungen zu Art und Ausmaß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte getroffen.

Aus ökologischen Gründen sind Solaranlagen auf Dächern zulässig.

#### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung, dass alle nicht überbauten Bereiche gärtnerisch zu gestalten sind, soll sichergestellt werden, dass es zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter (insbesondere des Bodens und des Kleinklimas) kommt und vor allem eine positive optische Gesamterscheinung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet wird. Dem Ziel, einer positiven Gesamterscheinung und dem Schutz des Kleinklimas, dient auch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen.

#### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig. Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise sind in diesen Fällen auch zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind. Der dritte Stellplatz

muss unabhängig angefahren werden können, um unnötiges Rangieren zu vermeiden und Konflikten bei der Stellplatznutzung vorzubeugen.

Durch die Festsetzung zu den notwendigen Stellplätzen wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer eine ausreichende Zahl Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet und die Straßenverkehrsfläche nicht damit belastet wird.

### **5.10 Hinweise und Empfehlungen**

Im Bebauungsplan sind eine Vielzahl von Hinweisen zum Teil auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften gegeben oder es sind Hinweise, die der Sicherheit der Bauvorhaben dienen.

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

### **6.1 Information der Öffentlichkeit (§13a Abs. III, Nr. 2)**

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 für den Geltungsbereich 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ unterrichten lassen und sich in der Zeit vom 12. November 2009 bis einschließlich 20. November 2009 zur Planung äußern. In dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

Nach Ablauf der Frist wurde den Eigentümern der im Geltungsbereich Nr. 485d befindlichen Grundstücke angeboten, sich im persönlichen Gespräch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Zwei der Eigentümer, die Eigentümerin der Karolina-Burger-Straße 22 und Miteigentümerin des Nachbaranwesens Nr. 24 und die Eigentümer des Anwesens Nr. 20 haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Eigentümerin des Anwesens Nr. 18 ist die Stadt Ludwigshafen.

Im Rahmen eines solchen Informationsgesprächs hat sich die Eigentümerin der Anwesen Karolina-Burger-Straße 22 und 24 dahingehend geäußert, dass Sie einer Bebauung in der 2. Reihe auf ihren eigenen, aber auch auf den Nachbarparzellen ablehnend gegenüber steht. Für die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke schließt sie eine solche Bebauung, gerade auch im Sinne einer zukünftigen Bebauungsmöglichkeit gänzlich aus. Sie hat daher darum gebeten, von der Schaffung von Baurecht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen abzusehen.

Die Eigentümer des Grundstücks Karolina-Burger-Str.20 begrüßen dagegen die Bebauungsmöglichkeit in 2.Reihe und haben starkes Interesse an der Weiterführung der Planung

Stellungnahme der Verwaltung –

Bei der Grundidee der Planung Nr. 485d (Schaffung von insgesamt 4 Einfamilienhäusern in 2.Reihe) geht es zum einen um die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele, zum anderen soll den Eigentümern der extrem langen Parzellen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Parzellen wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, ohne dass die vorhandenen Freibereiche grundlegende beeinträchtigt werden.

Nach den erfolgten Gesprächen ist festzustellen, dass die Eigentümerin bzw. Miteigentümerin der Parzellen Karolina-Burger-Straße Nr. 22 und 24, eine andere Nutzung der bisherigen Freiflächen als die derzeitige (die Flächen sind gärtnerisch angelegt) auch für die Zukunft ausschließen will. Es erscheint daher nicht sinnvoll auf den Grundstücken, Karolina-Burger-Straße 22 und 24 gegen den ausdrücklichen Wunsch der Eigen-

tümerin Baurecht in 2.Reihe zu schaffen. Von einer Fortführung der Planung wird im Bereich dieser beiden Grundstücke derzeit abgesehen. Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich erst dann weiterbetrieben, wenn sich z.B. durch zukünftig doch noch aufkommende Bauwünsche die Notwendigkeit der Steuerung ergibt (z.B. hinsichtlich Baudichte oder Lage der gewünschten Baukörper).

Hingegen wird die Planung für die beiden im Geltungsbereich liegenden Parzellen Nr. 18 und 20 mit dem vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2. Reihe“ weiter betrieben. Mit der Planung gehen keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke einher, die nicht für ein Wohngebiet üblich und somit hinnehmbar wären.

## **6.2 Behörden-/Trägerbeteiligung gem. §13a, Abs. II, Nr. 1 i.V.m §13, Abs. II, Nr. 3 BauGB**

Nach Durchführung zu ergänzen.

## **6.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nach Durchführung zu ergänzen

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung im Sinne von §45 BauGB findet nicht statt.

### **7.2 Kosten**

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

# Anlage 1 Bebauungsplanentwurf 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2. Reihe“

## 1a - Bebauungsplanentwurf - Gesamtübersicht



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A) Art der baulichen Nutzung**  
 1. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 2. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 3. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 4. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 5. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)

**B) Art der baulichen Nutzung**  
 1. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 2. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 3. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 4. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 5. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)

### ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**A) Art der baulichen Nutzung**  
 1. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 2. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 3. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 4. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 5. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)

**B) Art der baulichen Nutzung**  
 1. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 2. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 3. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 4. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 5. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

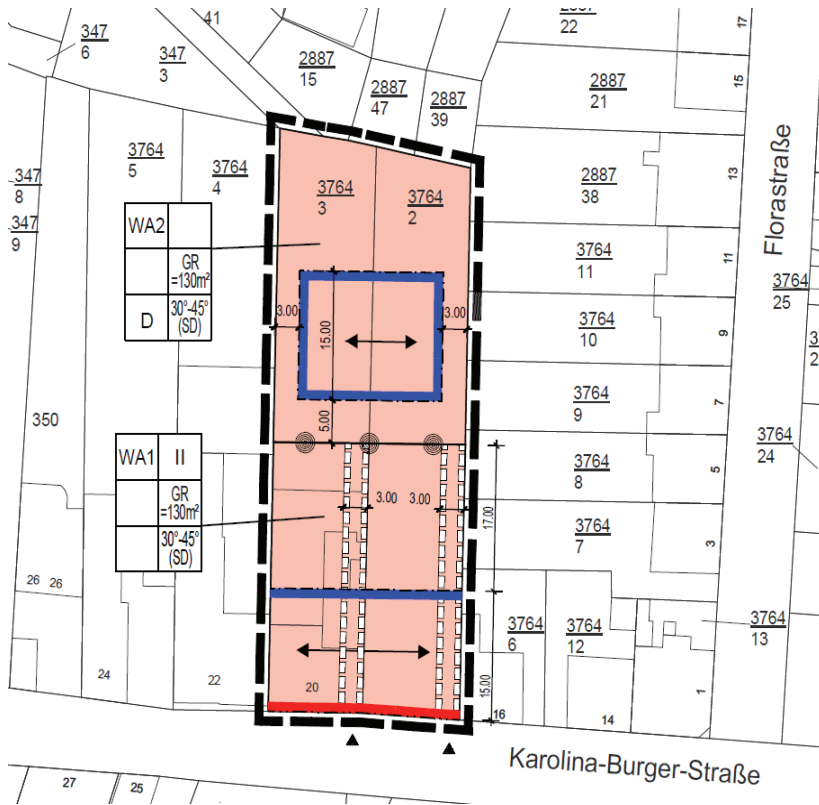
1. Art der baulichen Nutzung  
 2. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 3. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 4. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)  
 5. Bebauungsplanentwurf 485e (1.0) und 485f (1.0) (Mischgebiet)

**BELEGUNG DER NUTZUNGSKATEGORIEN**

ARTIKELNUMMERN	PLANNUTZUNG	ARTIKELNUMMERN	PLANNUTZUNG
1	Mischgebiet	1	Mischgebiet
2	Mischgebiet	2	Mischgebiet
3	Mischgebiet	3	Mischgebiet
4	Mischgebiet	4	Mischgebiet
5	Mischgebiet	5	Mischgebiet

**BEBAUUNGSPLAN 485e**  
 Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2. Reihe  
 Mendenheim  
 Stand: 15. Februar 2010

**1b - Plangrafik**



**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Belegung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung 

WA2	
	GR = 130m <sup>2</sup>
	maximal zulässige Grundfläche

Bauweise 

D	30°-45° (SD)
---	--------------

 Dachform

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baulinie **D** Doppelhaus

Baugrenze **SD** Satteldach

**6. Verkehrsflächen**

Einfahrt

**15. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

## 1c – textliche Festsetzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 485e

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

##### Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5 und 6) + (9) BauNVO)

Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1. In WA 1 wird festgesetzt:

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

##### 2. In WA 2 wird festgesetzt:

- 2.1 Zulässig sind Wohngebäude.
- 2.2 Nicht störende Handwerksbetriebe und 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.
- 2.3 Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, 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. Grundfläche

- 1.1. Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt in WA1 und WA 2 je 130 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 überschritten werden.

##### 2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 In Teilbereich WA1 wird festgesetzt:



- Die traufseitige Wandhöhe darf das Maß von 7 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m.
- 2.2 In Teilbereich WA 2 wird festgesetzt:  
Die traufseitige Wandhöhe darf das Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9 m.
- 2.3 Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Nebenanlagen, die innerhalb des Bauwiches stehen, dürfen eine Wandhöhe von 2,60m nicht überschreiten.
- 2.4 In allen Teilbereichen darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch bestehende Gebäude (dies gilt auch für Nebenanlagen) überschritten werden. Dies gilt auch, wenn diese bestehenden Gebäude zulässigerweise geändert, umgenutzt oder erneuert werden sollen. Diese gilt jedoch nur dann, wenn die Gebäudehöhe durch die bauliche Veränderung 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

In WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 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 2/3 ihrer Länge angebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie ist nicht zulässig.
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 sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. In WA 2 jedoch nur bis zu der gedachten Linie, die 10 m hinter und parallel zur vorderen Baugrenze in WA 2 verläuft.
2. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

1. Im WA 1 gilt: Pro Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.
2. Im WA 2 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 (§9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**G) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung (WA2, Bebauung in 2.Reihe) erfolgt über die davor liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Die Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belastenden Flächen ist daher bis zu einer Breite von mindestens 3 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,70 m unzulässig. Die Rechte sind durch die Eintragung einer Baulast oder privatrechtlich abzusichern.

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

**1. Anpflanzen von Bäumen**

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Bäume 1. Ordnung (großkronig) sind in einer Mindestpflanzqualität von StU 16/18, Bäume 2. (mittel-) oder 3. Ordnung (kleinkronig) in einer Mindestpflanzqualität von StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

**2. Stellplätze, private Zufahrten und Zugänge**

Stellplätze, private Zufahrten und Zugänge 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 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
- 1.3 Bei Garagen und Carports sind Dächer mit einer Neigung bis zu 45° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt auch für die Nebenanlagen.

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

- 2.1 In WA 1 sind straßenseitig nur Dachgauben als Dachaufbauten allgemein 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. Dies gilt entsprechend auch für Dacheinschnitte.
- 2.3 Solaranlagen sind zulässig.

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

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
2. Dächer von Tiefgaragen, die das Grundstück lediglich unterbauen, sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

### **C) 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. Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

### 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 im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überprüfen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst sofort zu beteiligen.