
Bebauungsplan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss;

KSD 20101301/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.06.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" aufzustellen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 580a "Parkinsel".
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

1. VERFAHREN

1.1. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung räumlich differenzierter Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen, zumal es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, bei dessen Aufstellungsverfahren Umweltbelange bereits umfassend in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 580a "Parkinsel"+

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. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

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 Umweltverträglichkeitsprüfung

(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 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 Art. 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 Bebauungsplanes Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Kapitel 8.1).

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

Der Bebauungsplan Nr. 580a „Parkinsel“ ist seit dem 15.06.2005 rechtsverbindlich. Der Bereich südlich der verlängerten Lenbachstraße wurde zwischenzeitlich zu weiten Teilen bebaut, der nördlich anschließende II. Bauabschnitt kann jedoch erst nach Rückbau der Liegenschaften der Fa. Südband und der Herstellung der Erschließung realisiert werden. Dies ist voraussichtlich im Laufe des Jahres 2010 der Fall.

Im Zuge der Realisierung des I. Bauabschnittes hat sich gezeigt, dass insbesondere hinsichtlich der bislang möglichen Gebäudekubaturen und Gebäudestellungen Nachsteuerungsbedarf besteht, um die in dem Baugebiet gewünschte städtebauliche Qualität zu sichern bzw. umzusetzen. So war z.B. entgegen der ursprünglichen Planungsvorstellungen, die sich auch im Masterplan "Rheinufer Süd / Luitpoldhafen / Parkinsel" (vom Bau- und Grundstücksausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 20.03.2006 gebilligt) manifestieren, ein Einzelhaus mit einer Grundfläche von rund 195m² zu genehmigen. Auch aus dieser hohen (aber planungsrechtlich zulässigen) Ausnutzung des Grundstücks resultiert ein Abstand zum Nachbargebäude von unter 7m, welcher in der konkreten Situation u.a. die Freibereichsqualität stark beeinträchtigt. Solche ungewünschte Konstellationen sind durchaus auch auf den bislang unbebauten Grundstücken möglich, welche das städtebauliche Ziel der Großzügigkeit in dem hochwertigen Baugebiet stören würden.

Weiterhin besteht auch Nachbesserungsbedarf bezüglich der Baugestaltung. Wie die schon realisierten Bauvorhaben zeigen, führt z.B. der bislang gewährte Spielraum bei den zulässigen Dachformen zu einer Formenvielfalt (Pult-, Flach- und Zeltdächer; auch Satteldächer wären zulässig, wurden bislang allerdings noch nicht gebaut), welche durchaus das Potential besitzt, das angestrebte harmonische Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig zu stören.

Aus diesen Gründen sollen insbesondere folgende Festsetzungen geändert bzw. zusätzlich getroffen werden (vgl. Kapitel 5.):

- Verringerung der Baufenstertiefen von derzeit 18m bzw. 15m auf 15m bzw. 13m,
- Festsetzung von absoluten Grundflächen (GR) für die Hauptgebäude statt einer Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzung von Flachdächern/flach geneigten Dächern mit maximal 10° Dachneigung,
- restriktivere Regelungen zu Nebenanlagen,
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude.

Für die beabsichtigen Änderungen/Ergänzungen zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele ist im Sinne § 1 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ erforderlich.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 580c als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2. Informelle Planungen

Für den nördlichen Teil der Parkinsel wurde ein Rahmenplan beschlossen, welcher die Grundzüge der Bebauungsstruktur darstellt. Da durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 580c die grundsätzliche Baustruktur nicht in Frage gestellt wird, ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Rahmenplan heraus entwickelt.

4.3. Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 580a "Parkinsel"

Der Bebauungsplan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan 580a "Parkinsel". Im Nachfolgenden werden lediglich die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 580a vorgenommenen Festsetzungsänderungen begründet.

Die erneute Erstellung eines Grünordnungsplanes 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. 580a weiterhin gültig bleiben.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Im Nachfolgenden werden lediglich die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 580a geänderten Festsetzungen begründet.

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 1 140 m² (2) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 2 100 m² (3) Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) im Teilbereich WA 2 um bis zu 20 m² erhöht werden, wenn ein freistehendes Einzelhaus errichtet wird. (4) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 3 120 m². (5) In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden. (6) Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt: im WA 1 und WA 2: mind. 6,0 m bis max. 11,0 m im WA 3: max. 9,0 m (7) Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt: im WA 1 und WA 2 min. 6,00 m bis max. 11,00 m im WA 3 max. 9,00 m im WA 4 max. 15,00 m

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1" überschreiten.	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
Begründung: Generell wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Begrenzung der Fläche der Hauptgebäude verzichtet, da durch eine solche Verhältniszahl nicht verhindert werden kann, dass stark unterschiedliche Gebädekubaturen (in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße) entstehen, welche - wie im I. Bauabschnitt geschehen - auch zu städtebaulich nicht gewünschten geringen Gebäudeabständen führen können. Vielmehr wird eine absolute Grundfläche als Obergrenze festgesetzt, sodass gewährleistet ist, dass insbesondere keine gravierenden Größenunterschiede der Hauptgebäude entstehen können, die den stadträumlichen Rahmen sprengen würden. Die Grundflächen von 100 m² (WA 2), 120 m² (WA 3) bzw. 140 m² (WA 1) ermöglichen, da keine Begrenzung der Geschossfläche (durch eine GFZ oder GF) vorgenommen wird, Wohnflächengrößen, die auch gehobenen Ansprüchen genügen. Im Teilbereich WA 3 wird für Einzelhäuser im Vergleich zu Teilbereich WA 1 eine um 20 m² verringerte GR festgesetzt, da es gerade bei diesen zwischenliegenden Grundstücken wichtig ist, dass keine zu starke Verdichtung erfolgt Durch die Beschränkung der Grundfläche für Doppelhaushälften im Teilbereich WA 2 auf 100 m² wird gewährleistet, dass die Kubatur des gesamten Doppelhauses nicht unverhältnismäßig von den Einzelhäusern abweicht und sich somit in die Gesamtsituation einpasst. Insgesamt wird aus siedlungsökologischen Gründen aber auch um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Naturbezug zu gewährleisten, die Gesamtversiegelung (inklusive der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) in der Summe auf 45% der Grundstücksflächen (GRZ=0,45) beschränkt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht es neben der Herstellung des Wohngebäudes insbesondere auch Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen- und ggf. -gebäude in ausreichender Größe herzustellen. Zusätzlich zu den Höhen der Hauptgebäude wurde auch die Höhe von Nebengebäuden reglementiert (max. 2,6 m), um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäude unter die Wohnhäuser zu gewährleisten und zu verhindern, dass durch diese Gebäude, die ggf. auch im Bauwuch zulässig sind, die Nachbargrundstücke unnötig verschattet werden.	
3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB) (1) Im WA 1 und WA 2 ist die besondere Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass Hauptgebäude nur maximal 0,5 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen dürfen. Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudebreite entlang der parallel zum Hafenbecken verlaufenden Erschließungsstraße 10,0 m.	3. Bauweise (§9 (1) 1 BauGB) (1) Im WA 1 und WA 2 ist die besondere Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass Hauptgebäude nur maximal 0,50 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen dürfen. Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudebreite entlang der parallel zum Hafenbecken verlaufenden Erschließungsstraße 10,00 m. (2) Im WA 4 ist die besondere Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.
Begründung: Der Bereich WA 4 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 580c aufgenommen, weshalb die diesen Teilbereich betreffende	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
Festsetzung gestrichen wurde.	
4. Größe und Breite der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB) (1) Im WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m ² . (2) Im WA 1 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 390 m ² .	4. Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) (1) Im WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 230 m ² . (2) Im WA 1 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m ² .
Begründung: <i>Um übermäßige Verdichtungen zu vermeiden, werden die Mindestgrundstücksgrößen erhöht. Als zeichnerischer Hinweis ist eine unter diesen Vorgaben mögliche Grundstücksaufteilung dargestellt.</i>	
5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (1) Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, sind nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie (bei Eckgrundstücken nur von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptschließungsseite) einhalten. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand einhalten. (2) Ausnahmsweise können sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, auch hinter der hinteren Baugrenze zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 9 m ² nicht überschreiten und unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen. (3) Ausnahmsweise dürfen Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn sie von dieser einen Mindestabstand von 1,5m einhalten. (4) Behelfsgaragen sind unzulässig.	5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Begründung: <i>Garagen Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb eines Korridors von max. 18,0 m Tiefe (bis zur hinteren Baugrenze) zulässig. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung und Verlärmung geschützt und überflüssige</i>	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden. Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) aufgrund von Sicht einschränkungen beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Wohnhäuser) nicht zu stören. Letzter Punkt gilt für alle bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, um stadträumliche/ gestalterische Defizite zu vermeiden. Dies war durch die alte Festsetzung im B-Plan 503a nicht gewährleistet, da diese nur für genehmigungsbedürftige Nebenanlagen galt und genehmigungsfreie Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser < 50m³) von der Regelung nicht erfasst wurden. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken) 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 entstehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.	Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden. Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) aufgrund von Sicht einschränkungen beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Wohnhäuser) nicht zu stören. Letzter Punkt gilt für alle bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, um stadträumliche/ gestalterische Defizite zu vermeiden. Dies war durch die alte Festsetzung im B-Plan 503a nicht gewährleistet, da diese nur für genehmigungsbedürftige Nebenanlagen galt und genehmigungsfreie Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser < 50m³) von der Regelung nicht erfasst wurden. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken) 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 entstehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die zweite Wohneinheit max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohneinheit besitzt. (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude ausnahmsweise auch 2 Wohneinheiten zulässig, die nicht der in genannten 1/3-Regelung unterliegen, wenn das Grundstück über mindestens die doppelte Grundstücksgröße wie die Mindestgrundstücksgröße verfügt.	6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die 2. Wohneinheit eine Grundfläche von max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohneinheit besitzt. (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude ausnahmsweise 3 Wohneinheiten zulässig, wenn das Grundstück über mindestens die doppelte Grundstücksgröße wie die Mindestgrundstücksgröße verfügt.
Begründung: Abweichend von der ursprünglichen Festsetzung, dürfen zukünftig maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude hergestellt werden, um zu verhindern, dass eine dem Charakter des Gebietes widersprechende geschosswohnungsbauähnliche Bebauung bzw. längere "Reihenhauszeilen" realisiert werden können. Insbesondere wäre die Unterbringung der notwendigen Stellplätze problematisch und würde insbesondere zu gestalterischen Defiziten führen.	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen	7. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Zum Anschluss der Baugrundstücke im WA 2 an die Verkehrsfläche ist eine öffentliche Zufahrt über die Verkehrsgrünfläche in einer maximalen Breite von je 4,00 m zulässig. Die Zufahrt muss einen Mindestabstand von 2,00 m zu den zu erhaltenden Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünfläche aufweisen.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (1) Im WA 2 müssen in einem Abstand von bis zu 15 m zur Fahrbahnmitte der Hafenstraße die nach Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen	8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB) (1) Im WA 2 müssen in einem Abstand von bis zu 15 m zur Fahrbahnmitte der Hafenstraße die nach Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. (2) Im WA 4 müssen die nach Nordwesten, Südwesten und Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
Begründung: Der Bereich WA 4 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 580c aufgenommen, weshalb die diesen Teilbereich betreffende Festsetzung gestrichen wurde.	
unverändert übernommen	9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) (1) Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen. (2) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen. (3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm) bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten oder alternativ mit 5 Sträuchern zu bepflanzen. (4) Nicht grenzüberschreitende Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter zu begrünen. (5) Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen	10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beidseitig entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege ist als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO) 1. Dachform und Dachneigung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform Flachdächer sowie Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von max. 10° zur Waagerechten zulässig. (2) Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen. (3) Bei Doppelhäusern sind die Gesimsausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen. Es ist die gleiche Dacheindeckung zu verwenden. (4) Als Dacheindeckung sind zulässig: - graue Dachsteine, - Aluminium, Zink oder Stahl (Metallfarben oder Grau), - Kiesdächer, - begrünte Dächer. (5) Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig. (6) Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO) 1. Dachform und Dachneigung (§ 88 (1) 1 LBauO) (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von max. 25° zulässig. (2) Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung gleich sein. Die Gesimsausbildungen sind in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen.
Begründung: Diesem Bebauungsplan liegt als Leitbild eine klassisch-moderne, zeitgemäße Architektur zugrunde. Es sollen die Baukörper/Fassadenflächen und nicht die Dachflächen dominieren und es soll eine gestalterische Einheit innerhalb des Baugebietes entstehen, die sich durchaus von der benachbarten Altbauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts abhebt. Bei der Realisierung des I. Bauabschnittes hat sich gezeigt, dass die bisherigen Regelungen nicht ausreichen, um ein in sich geschlossenes	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
Ensemble zu gewährleisten. Insbesondere das ganze Spektrum der möglichen Dachformen wie Zeltdächer, Pultdächer, Flachdächer und ggf. auch Satteldächer (bislang noch nicht realisiert aber planungsrechtlich ebenso zulässig wie z.B. auch Krüppelwalmdächer) widersprechen dieser Zielsetzung. Aus diesem Grund sind zukünftig nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig. Um ein harmonisches, modernes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde zudem das Material und die Farbe der Dacheindeckung beschränkt. Dabei wird mit "Grau" das ganze graue Farbspektrum bezeichnet (z.B. RAL 7000 bis RAL 7047). Aus siedlungsökologischen Gründen sind neben Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf Dächern auch begrünte Dächer zulässig, die zusammen mit den sonstigen zulässigen Dacheindeckungen ein harmonisches Bild abgeben können. Allerdings müssen die Solaranlagen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören, d.h. in der Regel parallel zur Dachhaut. Aufgeständerte Anlagen sind aufgrund ihrer optischen Dominanz nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch eine Attika verdeckt werden und somit vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind und die Dachlandschaft nicht stören.	
unverändert übernommen, lediglich Rechtsgrundlage korrigiert (§88 (1) Nr. 3 LBauO)	2. Einfriedungen (§ 88 (1) 1 LBauO) (1) Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. (2) Die maximale Höhe von baulichen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante (Vorgartenbereich) gemessen von der OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. (3) Die Höhe sonstiger baulicher Einfriedungen darf maximal 2,00 m betragen. Unzulässig sind Einzünunungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.
3. Antennen (§ 88 (1) Nr. 6 LBauO) (1) Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden. Begründung: Das Anbringen von Außenantennen (auch Parabolantennen) wird beschränkt, um optische Missstände in dem Gebiet, welches als neues Stadtquartier mit hoher Gestaltqualität entwickelt werden soll, zu vermeiden.	bislang nicht geregelt

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen, lediglich laufende Nummerierung (4.) angepasst	3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) 8 LBauO) (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen. (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50–80 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist grundsätzlich auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden. (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Hoher Grundwasserstand Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden. Begründung: <i>Nach Auswertung der Karte "Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände" (SGD Süd, Regionalstelle WAB, März 2009) muss im Bereich der Parkinsel von einem Bemessungsgrundwasserstand von etwa 92müNN ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass bei einer mittleren Straßenhöhe von 95müNN Keller durchaus in einem gefährdeten Bereich hergestellt werden. Deshalb wird im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Kennzeichnung aufgenommen, um bereits frühzeitig darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Maßnahmen mit erhöhtem Aufwand gerechnet werden muss. Durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse) muss auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden.</i>	bislang als Hinweis im B-Plan aufgenommen
unverändert übernommen	HINWEISE Lage im Wasserschutzgebiet Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.01.1966 sind zu beachten.

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen	Lage innerhalb der Deichschutzzone Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.
durch "Kennzeichnung" ersetzt (Begründung siehe Punkt "Kennzeichnung")	Grundwasserstände/Kellerausbildung Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es werden daher bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen empfohlen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.
unverändert übernommen	Hochwasserschutz Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.
unverändert übernommen	Bepflanzung entlang der Hochwasserschutzmauer Bei Bepflanzungen entlang der Hochwasserschutzmauer sind die Abstandserfordernisse der DIN 19712 "Flussdeiche" zu beachten.
ersatzlos gestrichen	Bestehender Gewerbebetrieb im Plangebiet Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen betriebliche Tätigkeit durch einen Mietvertrag bis maximal 2014 abgesichert ist. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit Emissionen zu rechnen.
Begründung: Der Fa. Südband hat im Jahr 2009 den Betrieb aufgegeben.	
unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: statt 580a "Parkinsel", 580c "Parkinsel, Änderung 1" gesetzt	Uferkantenbebauung Entlang des Hafenbeckens, angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 580 a "Parkinsel", ist eine Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 580 b "Uferbebauung am Luitpoldhafen" beabsichtigt.

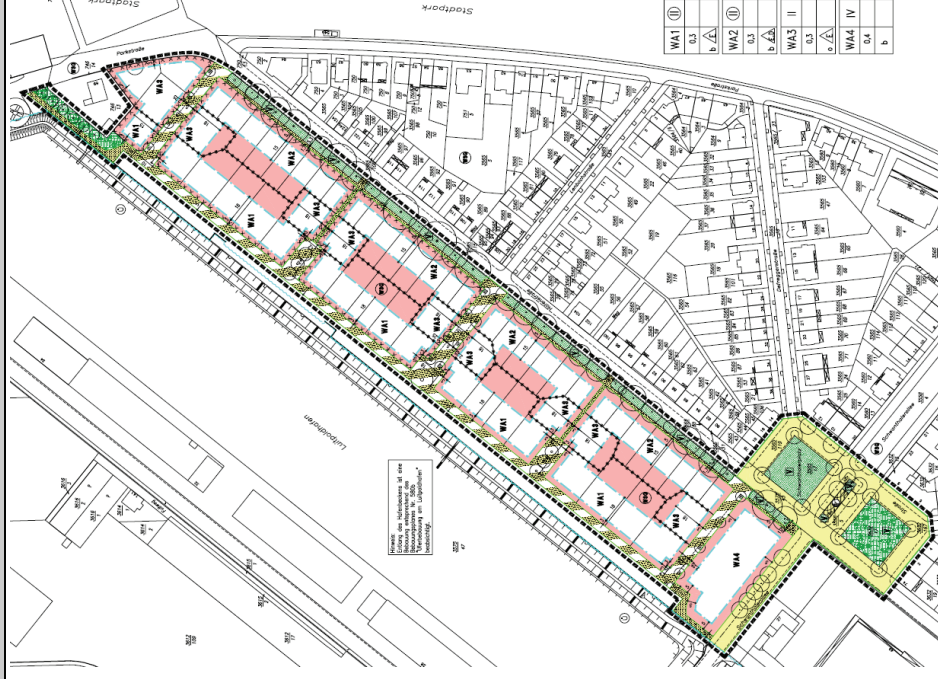
Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
unverändert übernommen	Pflanzenliste Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden: Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15–25/30 m): Spitzahorn Betula pendula Fraxinus excelsior Juglans regia Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m): Feld-Ahorn Eschen-Ahorn Kugel-Ahorn Hainbuche Apfelforn Scharlach-Dorn Hahnenorn Zierapfel Zierkirschen Birne Eberesche Mehlbeere Trauben-Kirsche Acer campestre Acer negundo Acer plat. Globosum Carpinus betulus Crataegus carteri Crataegus coccinea Crataegus crusgalli Mallus spez. Prunus spez. Pyrus spez. Sorbus aucuparia Sorbus aria Prunus padus Strücher: Felsenbirne Blumen-Hortiege Kornelkirsche Hortiege Hasel Prachtenhüchen Efeu Stechpalme Lavendel Heckenkirsche Mispel Rosen Sal-Weide Wolliger Schneeball Amelanchier spec. Cornus florida Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Hedera helix Ilex aquilium Lavandula officinalis Lonicera xylosteum Mespilus germanica Rosa spec. Salix caprea Viburnum lantana Pflanzen zur Fassadenbegrünung: Baumwürger Spindelstrauch Efeu Trompetenwinde Glyzinie (Blauregen) Waldrebe Leinigerleber Wilder Wein Kletter-Hortensie Windenknötensich Celastrus orbiculatus Euonymus fortunei Hedera helix Campsis radicans Wisteria sinensis Clematis vitalba Lonicera caprifolium Parthenocissus tricuspidata Hydrangea petiolaris Polygonum aubertii
	Zeichnerische Festsetzungen

**Festsetzung
NEU**

B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"

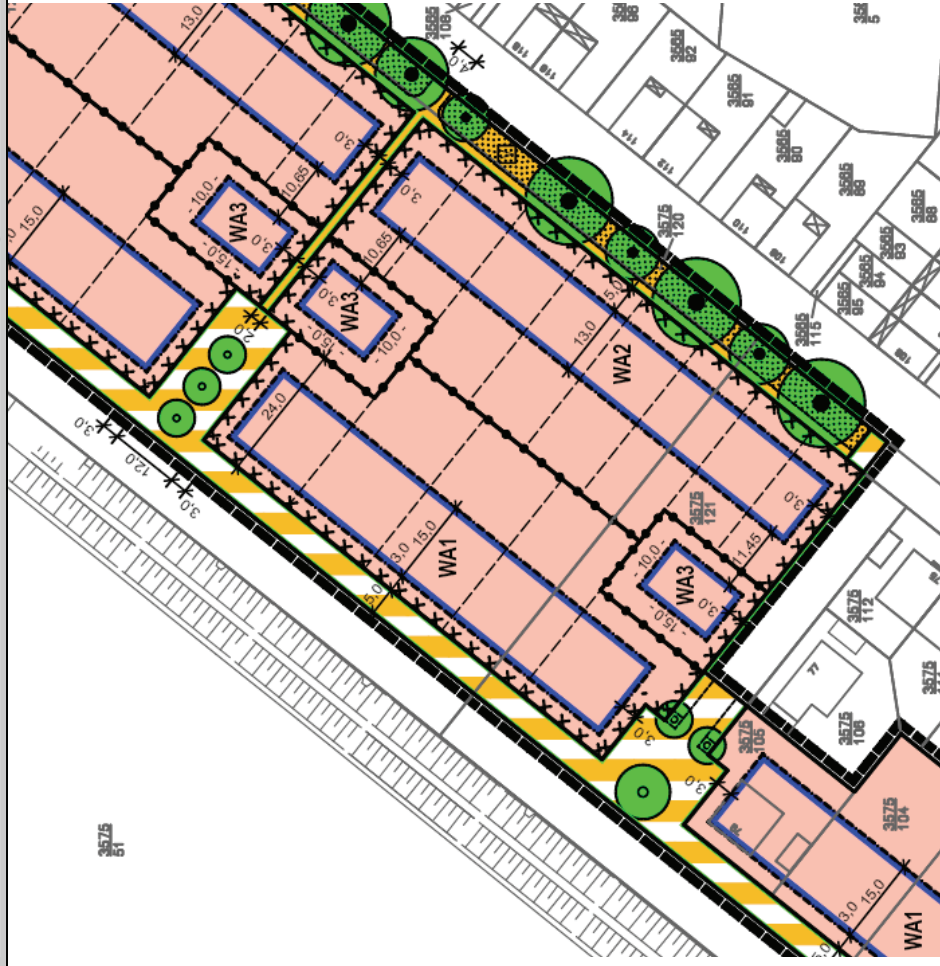


**Festsetzung
ALT**
B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"



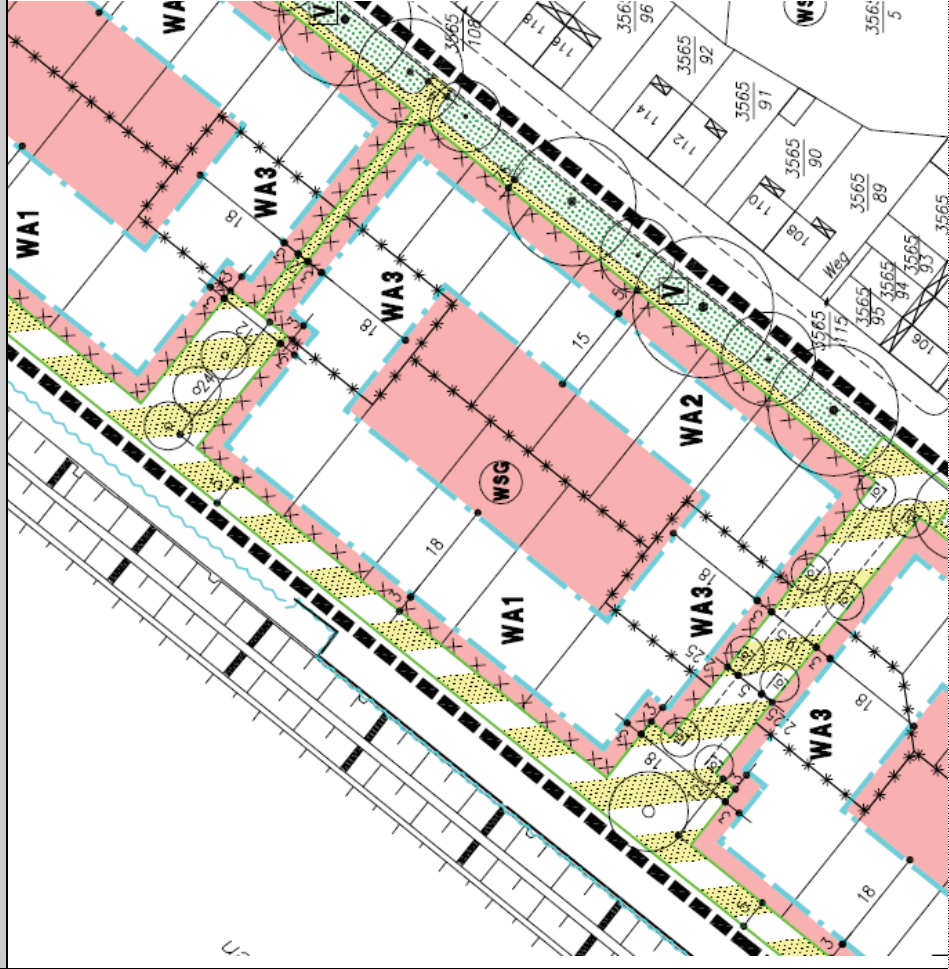
**Festsetzung
NEU**

B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"



**Festsetzung
ALT**

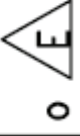
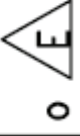
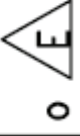
B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"



Begründung:

Die Tiefe und der Zuschnitt der Baufenster wurde modifiziert, um große von Bebauung freigehaltene Gartenbereiche zu sichern und um zu gewährleisten, dass zwischen den Gebäuden der Teilgebiete WA 1/WA 3/WA 2 ein Abstand von mehr als 10m besteht.

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"												
<table border="1" data-bbox="277 1464 568 1753"> <tr> <td>WA1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>GR 140 m²</td><td></td></tr> <tr> <td>b </td><td></td></tr> </table> vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Begründung: vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung	WA1	II	GR 140 m ²		b 		<table border="1" data-bbox="277 477 568 766"> <tr> <td>WA1</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,3</td><td></td></tr> <tr> <td>b </td><td></td></tr> </table>	WA1	II	0,3		b 	
WA1	II												
GR 140 m ²													
b 													
WA1	II												
0,3													
b 													
<table border="1" data-bbox="732 1464 1023 1753"> <tr> <td>WA2</td><td>II</td></tr> <tr> <td>GR 100 m²</td><td></td></tr> <tr> <td>b </td><td></td></tr> </table> vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Begründung: vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung	WA2	II	GR 100 m ²		b 		<table border="1" data-bbox="732 477 1023 766"> <tr> <td>WA2</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,3</td><td></td></tr> <tr> <td>b </td><td></td></tr> </table>	WA2	II	0,3		b 	
WA2	II												
GR 100 m ²													
b 													
WA2	II												
0,3													
b 													

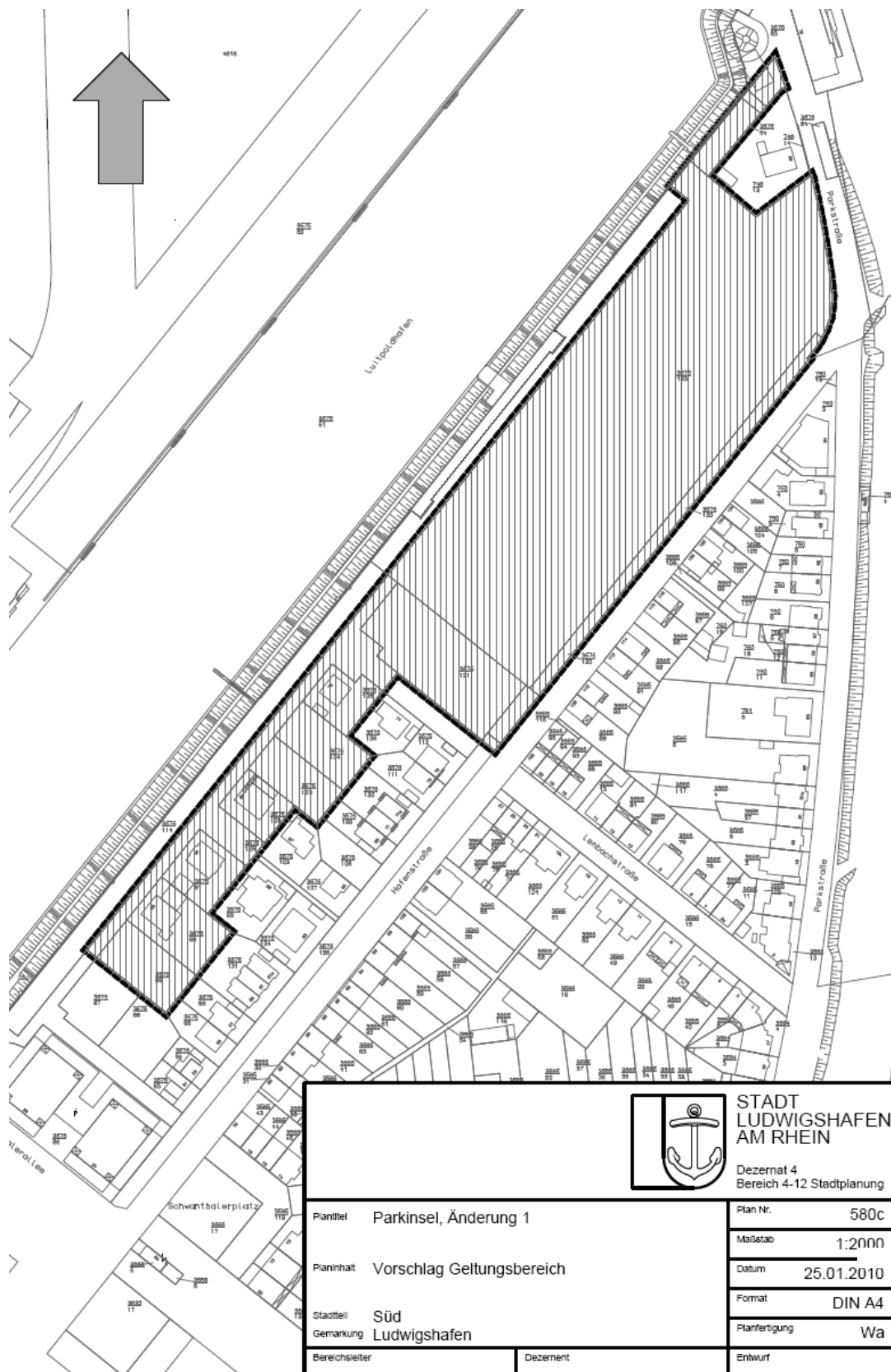
Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"												
<table border="1" data-bbox="276 1464 566 1756"> <tr> <td>WA3</td><td>II</td></tr> <tr> <td>GR 120 m²</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> </table> vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Begründung: vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung	WA3	II	GR 120 m ²				<table border="1" data-bbox="276 477 566 768"> <tr> <td>WA3</td><td>II</td></tr> <tr> <td>0,3</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> </table>	WA3	II	0,3			
WA3	II												
GR 120 m ²													
													
WA3	II												
0,3													
													

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan Nr. 580c entstehen - im Vergleich zum durch ihn in seinem Geltungsbereich geänderten Bebauungsplan Nr. 580a - keine zusätzlichen öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

8. ANLAGEN

8.1. Übersicht des Geltungsbereiches

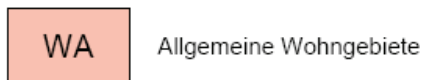


8.2. Auszug Bebauungsplanentwurf (Stand 21.04.10)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u.23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b

Besondere Bauweise
(gemäß textlichen Festsetzungen)

 Baugrenze

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



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Verkehrsbegleitgrün

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



Erhaltung: Bäume

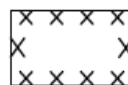


Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme



Grenze Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzgebiet

Zeichnerischer Hinweis



Straßenraumgliederung



Überschwemmungsgebiet



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Wasserschutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Schank- und Speise- wirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 1 140 m²
- (2) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 2 100 m²
- (3) Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) im Teilbereich WA 2 um bis zu 20 m² erhöht werden, wenn ein freistehendes Einzelhaus errichtet wird.
- (4) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA3 120 m².
- (5) In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.
- (6) Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt:
im WA 1 und WA 2: mind. 6,0 m bis max. 11,0 m
im WA 3: max. 9,0 m
- (7) Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht überschreiten.

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 ist die besondere Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass Hauptgebäude nur maximal 0,5 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen dürfen. Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudebreite entlang der parallel zum Hafenbecken verlaufenden Erschließungsstraße 10,0 m.

4. Größe und Breite des Baugrundstücks

(§ 9 (1) Nr.3 BauGB)

- (1) Im WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m².
- (2) Im WA 1 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 390 m².

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

- (1) Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, sind nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (bei Eckgrundstücken nur von der Straßenbegrenzungslinie der Haupteinfahrungsseite) einhalten. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand einhalten.
- (2) Ausnahmsweise können sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, auch hinter der hinteren Baugrenze zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 9,0 m² nicht überschreiten und unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen.
- (3) Ausnahmsweise dürfen Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn sie von dieser einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
- (4) Behelfsgaragen sind unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die zweite Wohneinheit max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohneinheit besitzt.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude ausnahmsweise auch 2 Wohneinheiten zulässig, die nicht der in (2) genannten 1/3-Regelung unterliegen, wenn das Grundstück über mindestens die doppelte Grundstücksgröße wie die Mindestgrundstücksgröße verfügt.

7. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Zum Anschluss der Baugrundstücke im WA 2 an die Verkehrsfläche ist eine öffentliche Zufahrt über die Verkehrsgrünfläche in einer maximalen Breite von je 4,0 m zulässig. Die Zufahrt muss einen Mindestabstand von 2,0 m zu den zu erhaltenden Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünfläche aufweisen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Im WA 2 müssen in einem Abstand von bis zu 15,0 m zur Fahrbahnmitte der Hafenstraße die nach Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- (1) Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.
- (2) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten oder alternativ mit 5 Sträuchern zu bepflanzen.
- (4) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5,0 m Länge fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter zu begrünen.
- (5) Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beidseitig entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege ist als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von maximal 10° zur Waagerechten zulässig.
- (2) Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.
- (3) Bei Doppelhäusern sind die Gesimsausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen. Es ist die gleiche Dacheindeckung zu verwenden.
- (4) Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - graue Dachsteine,
 - Aluminium, Zink oder Stahl (Metallfarben oder Grau),
 - Kiesdächer,
 - begrünte Dächer.
- (5) Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig.
- (6) Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.

2. Einfriedungen

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- (1) Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 2,0 m über Terrasse und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden.
- (2) Die maximale Höhe von baulichen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,3 m betragen.
- (3) Die Höhe sonstiger baulicher Einfriedungen darf maximal 2,0 m betragen.
Unzulässig sind Einzäunungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.

3. Antennen

(§ 88 (1) Nr. 6 LBauO)

Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne / Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

- (1) Je nach Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 – 80 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist grundsätzlich auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

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

Hinweise

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, der Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Bepflanzung entlang der Hochwasserschutzmauer

Bei Bepflanzungen entlang der Hochwasserschutzmauer sind die Abstandserfordernisse der DIN 19712 „Flussdeiche“ zu beachten.

Uferkantenbebauung

Entlang des Hafenbeckens, angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“, ist eine Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 580b „Uferbebauung am Luitpoldhafen“ beabsichtigt.

Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume 1.Ordnung (Wuchshöhe 15 - 25/30 m):

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2.Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Kugel-Ahorn	<i>Acer plat. Globosum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Scharlach-Dorn	<i>Crataegus coccinea</i>
Hahnendorn	<i>Crataegus crusgalli</i>
Zierapfel	<i>Malus spec.</i>
Zierkirschen	<i>Prunus spec.</i>
Birne	<i>Pyrus spec.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Blumen-Hartriegel	<i>Cornus florida</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquilolium</i>
Lavendel	<i>Lavandula officinalis</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Rosen	<i>Rosa spec.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Trompetenwinde	<i>Campsis radicans</i>
Glyzinie (Blauregen)	<i>Wisteria sinensis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Jelängerjellieber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Windknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>