

1. Verfahren

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	31.05.10
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	21.06.10
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 48/2010 am	30.06.10
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	12.07.10 bis 30.07.10
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	21.07.10
Offenlagebeschluss am	21.06.10
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 74/2010 am	08.10.10
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	18.10.10 bis 17.11.10
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. 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 11.03.2009
(BGBl. I S. 2723)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2001 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
Neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)

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. 9/),
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

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

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 20.09.2005 (GVBl. S. 307)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580c „Parkinsel, Änderung 1“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Kapitel 7.1).

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 Zeltedächer; 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 beabsichtigten 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 (letzter Änderungsbeschluss durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 21.06.10, vgl. Anlage 7.2), welcher die Grundzüge der Bebauungsstruktur darstellt. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 580c ermöglicht die Umsetzung der Rahmenplandarstellungen und ist somit 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	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.</p> <p>(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>(1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 1 140 m²</p> <p>(2) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 2 100 m²</p> <p>(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.</p> <p>(4) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA 3 120 m².</p> <p>(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.</p> <p>(6) Ausnahmsweise darf im Teilbereich WA2 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 0,6 überschritten werden, wenn das Baugrundstück kleiner als 350 m² ist.</p> <p>(7) Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt:</p> <p>im WA 1 und WA 2: mind. 6,0 m bis max. 10,5 m im WA 3: max. 9,0 m</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt:</p> <p>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</p>

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>
<p>Begründung: <i>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 Gebäudekubaturen (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. Ein Ausnahme wird lediglich bei Grundstücken gemacht, die kleiner als 350 m² sind, da in diesen Fällen eine vernünftige Bebauung nur realisiert werden kann, wenn dort eine Gesamt-GRZ von 0,6 ermöglicht wird, was auch den gesetzlichen Vorgaben nach §17 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO entspricht. Weiterhin wird die maximale Gebäudehöhe in den Teilbereichen WA-1 und WA-2 von 11m auf 10,5m reduziert, da einerseits verhindert werden soll, dass eine vierte Wohnebene realisiert werden kann und andererseits 10m Gebäudehöhe bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Dachneigung auf max. 10° ausreichen, um komfortable Geschosshöhen zu erstellen. Diese Höhe ermöglicht auch die Erstellung einer Attika zur Verdeckung von Solaranlagen.</i></p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Begründung:</p>	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
<p><i>Der Bereich WA 4 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 580c aufgenommen, weshalb die diesen Teilbereich betreffende Festsetzung gestrichen wurde.</i></p> <p><i>Es wird an dieser Stelle nochmals klargestellt, dass das Zurückweichen von Gebäuden um max. 0,5m von der straßenseitigen Baugrenze entlang der Hafestraße sowie in der Parallelstraße des Hafenbeckens (jetzt Teile der Straße „Am Luitpoldhafen“) dazu dient, dass diese Straßen räumlich gefasst werden und zusammenhängende Freiräume in den Innenbereichen der Bauabschnitte bewahrt werden.</i></p>	
<p>4. Größe und Breite der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB)</p> <p>(1) Im WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m².</p> <p>(2) Im WA 1 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 390 m².</p>	<p>4. Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</p> <p>(1) Im WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 230 m².</p> <p>(2) Im WA 1 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m².</p>
<p>Begründung:</p> <p><i>Um übermäßige Verdichtungen zu vermeiden, werden die Mindestgrundstücksgrößen erhöht. Als zeichnerischer Hinweis ist eine unter diesen Vorgaben mögliche Grundstücksaufteilung dargestellt.</i></p>	
<p>5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)</p> <p>(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 Haupteinfahrseite) einhalten. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand einhalten.</p> <p>(2) Ausnahmsweise können Garagen und 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 und eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht überschreiten sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen</p> <p>(3) Ausnahmsweise dürfen Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn sie von dieser einen Mindestabstand von 1,5m einhalten.</p> <p>(4) Behelfsgaragen sind unzulässig.</p>	<p>5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)</p> <p>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.</p>
<p>Begründung:</p> <p><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></p>	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
<p><i>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 Sichteinschränkungen 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.</i></p> <p><i>Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. auch 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.</i></p>	
<p>6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)</p> <p>(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)</p> <p>(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>	
<p>unverändert übernommen</p>	<p>7. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</p> <p>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.</p>

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>
<p>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 Hafestraße die nach Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen</p>	<p>8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)</p> <p>(1) Im WA 2 müssen in einem Abstand von bis zu 15 m zur Fahrbahnmitte der Hafestraße die nach Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.</p> <p>(2) Im WA 4 müssen die nach Nordwesten, Südwesten und Südosten orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.</p>
<p>Begründung: <i>Der Bereich WA 4 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 580c aufgenommen, weshalb die diesen Teilbereich betreffende Festsetzung gestrichen wurde.</i></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>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)</p> <p>(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.</p> <p>(2) Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter zu begrünen.</p> <p>(5) Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)</p> <p>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.</p>

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>
<p>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)</p> <p>1. Dachform und Dachneigung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)</p> <p>(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.</p> <p>(2) Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.</p> <p>(3) Bei Doppelhäusern sind die Gesimsausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen. Es ist die gleiche Dacheindeckung zu verwenden.</p> <p>(4) Als Dacheindeckung sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - graue Dachsteine, - Aluminium, Zink oder Stahl (Metallfarben oder Grau), - Kiesdächer, - begrünte Dächer. <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)</p> <p>1. Dachform und Dachneigung (§ 88 (1) 1 LBauO)</p> <p>(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von max. 25° zulässig.</p> <p>(2) Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung gleich sein. Die Gesimsausbildungen sind in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen.</p>
<p>Begründung:</p> <p><i>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 Altbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts abhebt.</i></p> <p><i>Bei der Realisierung des I. Bauabschnittes hat sich gezeigt, dass die bisherigen Regelungen nicht ausreichen, um ein in sich geschlossenes 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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p>	

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>
<p><i>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.</i></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen, lediglich Rechtsgrundlage korrigiert (§88 (1) Nr. 3 LBauO)</p>	<p>2. Einfriedungen (§ 88 (1) 1 LBauO)</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Die Höhe sonstiger baulicher Einfriedungen darf maximal 2,00 m betragen. Unzulässig sind Einzäunungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.</p>
<p>3. Antennen (§ 88 (1) Nr. 6 LBauO) (1) Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.</p>	<p style="text-align: center;">bislang nicht geregelt</p>
<p>Begründung: <i>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.</i></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen, lediglich laufende Nummerierung (4.) angepasst</p>	<p>3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) 8 LBauO)</p> <p>(1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.</p>
<p>KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">bislang als Hinweis im B-Plan aufgenommen</p>

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>
<p>Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.</p>	
<p>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></p>	
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>HINWEISE Lage im Wasserschutzgebiet Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.01.1966 sind zu beachten.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>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.</p>
<p style="text-align: center;">durch "Kennzeichnung" ersetzt (Begründung siehe Punkt "Kennzeichnung")</p>	<p>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.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>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.</p>
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>Bepflanzung entlang der Hochwasserschutzmauer Bei Bepflanzungen entlang der Hochwasserschutzmauer sind die Abstandserfordernisse der DIN 19712 "Flussdeiche" zu beachten.</p>
<p style="text-align: center;">ersatzlos gestrichen</p>	<p>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.</p>
<p>Begründung: <i>Der Fa. Südband hat im Jahr 2009 den Betrieb aufgegeben.</i></p>	

<p style="text-align: center;">Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"</p>	<p style="text-align: center;">Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"</p>																																																																																										
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen lediglich redaktionelle Änderung: statt 580a "Parkinsel", 580c "Parkinsel, Änderung 1" gesetzt</p>	<p>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.</p>																																																																																										
<p style="text-align: center;">unverändert übernommen</p>	<p>Pflanzenliste Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:</p> <p>Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15–25/30 m):</p> <table border="0"> <tr><td>Spitzahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Sand-Birke</td><td>Betula pendula</td></tr> <tr><td>Esche</td><td>Fraxinus excelsior</td></tr> <tr><td>Walnuß</td><td>Juglans regia</td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr><td>Trauben-Eiche</td><td>Quercus petraea</td></tr> <tr><td>Stiel-Eiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td>Tilia cordata</td></tr> </table> <p>Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m):</p> <table border="0"> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Eschen-Ahorn</td><td>Acer negundo</td></tr> <tr><td>Kugel-Ahorn</td><td>Acer plat. Globosum</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Apfeldorn</td><td>Crataegus carrierei</td></tr> <tr><td>Scharlach-Dorn</td><td>Crataegus coccinea</td></tr> <tr><td>Hahndorn</td><td>Crataegus crusgalli</td></tr> <tr><td>Zierapfel</td><td>Malus spec.</td></tr> <tr><td>Zierkirschen</td><td>Prunus spec.</td></tr> <tr><td>Birne</td><td>Pyrus spec.</td></tr> <tr><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr> <tr><td>Mehlbeere</td><td>Sorbus aria</td></tr> <tr><td>Trauben-Kirsche</td><td>Prunus padus</td></tr> </table> <p>Sträucher:</p> <table border="0"> <tr><td>Felsenbirne</td><td>Amelanchier spec.</td></tr> <tr><td>Blumen-Hartriegel</td><td>Cornus florida</td></tr> <tr><td>Kornelkirsche</td><td>Cornus mas</td></tr> <tr><td>Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr><td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr><td>Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus</td></tr> <tr><td>Efeu</td><td>Hedera helix</td></tr> <tr><td>Stechpalme</td><td>Ilex aquilinum</td></tr> <tr><td>Lavendel</td><td>Lavandula officinalis</td></tr> <tr><td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr> <tr><td>Mispel</td><td>Mespilus germanica</td></tr> <tr><td>Rosen</td><td>Rosa spec.</td></tr> <tr><td>Sal-Weide</td><td>Salix caprea</td></tr> <tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana</td></tr> </table> <p>Pflanzen zur Fassadenbegrünung:</p> <table border="0"> <tr><td>Baumwürger</td><td>Celastrus orbiculatus</td></tr> <tr><td>Spindelstrauch</td><td>Euonymus fortunei</td></tr> <tr><td>Efeu</td><td>Hedera helix</td></tr> <tr><td>Trompetenwinde</td><td>Campsis radicans</td></tr> <tr><td>Glyzinie (Blauregen)</td><td>Wisteria sinensis</td></tr> <tr><td>Waldrebe</td><td>Clematis vitalba</td></tr> <tr><td>Jelängerjelleber</td><td>Lonicera caprifolium</td></tr> <tr><td>Wilder Wein</td><td>Parthenocissus tricuspidata</td></tr> <tr><td>Kletter-Hortensie</td><td>Hydrangea petiolaris</td></tr> <tr><td>Windenknöterich</td><td>Polygonum aubertii</td></tr> </table>	Spitzahorn	Acer platanoides	Sand-Birke	Betula pendula	Esche	Fraxinus excelsior	Walnuß	Juglans regia	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Trauben-Eiche	Quercus petraea	Stiel-Eiche	Quercus robur	Winter-Linde	Tilia cordata	Feld-Ahorn	Acer campestre	Eschen-Ahorn	Acer negundo	Kugel-Ahorn	Acer plat. Globosum	Hainbuche	Carpinus betulus	Apfeldorn	Crataegus carrierei	Scharlach-Dorn	Crataegus coccinea	Hahndorn	Crataegus crusgalli	Zierapfel	Malus spec.	Zierkirschen	Prunus spec.	Birne	Pyrus spec.	Eberesche	Sorbus aucuparia	Mehlbeere	Sorbus aria	Trauben-Kirsche	Prunus padus	Felsenbirne	Amelanchier spec.	Blumen-Hartriegel	Cornus florida	Kornelkirsche	Cornus mas	Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Efeu	Hedera helix	Stechpalme	Ilex aquilinum	Lavendel	Lavandula officinalis	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Mispel	Mespilus germanica	Rosen	Rosa spec.	Sal-Weide	Salix caprea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Baumwürger	Celastrus orbiculatus	Spindelstrauch	Euonymus fortunei	Efeu	Hedera helix	Trompetenwinde	Campsis radicans	Glyzinie (Blauregen)	Wisteria sinensis	Waldrebe	Clematis vitalba	Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Windenknöterich	Polygonum aubertii
Spitzahorn	Acer platanoides																																																																																										
Sand-Birke	Betula pendula																																																																																										
Esche	Fraxinus excelsior																																																																																										
Walnuß	Juglans regia																																																																																										
Vogel-Kirsche	Prunus avium																																																																																										
Trauben-Eiche	Quercus petraea																																																																																										
Stiel-Eiche	Quercus robur																																																																																										
Winter-Linde	Tilia cordata																																																																																										
Feld-Ahorn	Acer campestre																																																																																										
Eschen-Ahorn	Acer negundo																																																																																										
Kugel-Ahorn	Acer plat. Globosum																																																																																										
Hainbuche	Carpinus betulus																																																																																										
Apfeldorn	Crataegus carrierei																																																																																										
Scharlach-Dorn	Crataegus coccinea																																																																																										
Hahndorn	Crataegus crusgalli																																																																																										
Zierapfel	Malus spec.																																																																																										
Zierkirschen	Prunus spec.																																																																																										
Birne	Pyrus spec.																																																																																										
Eberesche	Sorbus aucuparia																																																																																										
Mehlbeere	Sorbus aria																																																																																										
Trauben-Kirsche	Prunus padus																																																																																										
Felsenbirne	Amelanchier spec.																																																																																										
Blumen-Hartriegel	Cornus florida																																																																																										
Kornelkirsche	Cornus mas																																																																																										
Hartriegel	Cornus sanguinea																																																																																										
Hasel	Corylus avellana																																																																																										
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																																																																																										
Efeu	Hedera helix																																																																																										
Stechpalme	Ilex aquilinum																																																																																										
Lavendel	Lavandula officinalis																																																																																										
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum																																																																																										
Mispel	Mespilus germanica																																																																																										
Rosen	Rosa spec.																																																																																										
Sal-Weide	Salix caprea																																																																																										
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana																																																																																										
Baumwürger	Celastrus orbiculatus																																																																																										
Spindelstrauch	Euonymus fortunei																																																																																										
Efeu	Hedera helix																																																																																										
Trompetenwinde	Campsis radicans																																																																																										
Glyzinie (Blauregen)	Wisteria sinensis																																																																																										
Waldrebe	Clematis vitalba																																																																																										
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium																																																																																										
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata																																																																																										
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris																																																																																										
Windenknöterich	Polygonum aubertii																																																																																										

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

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

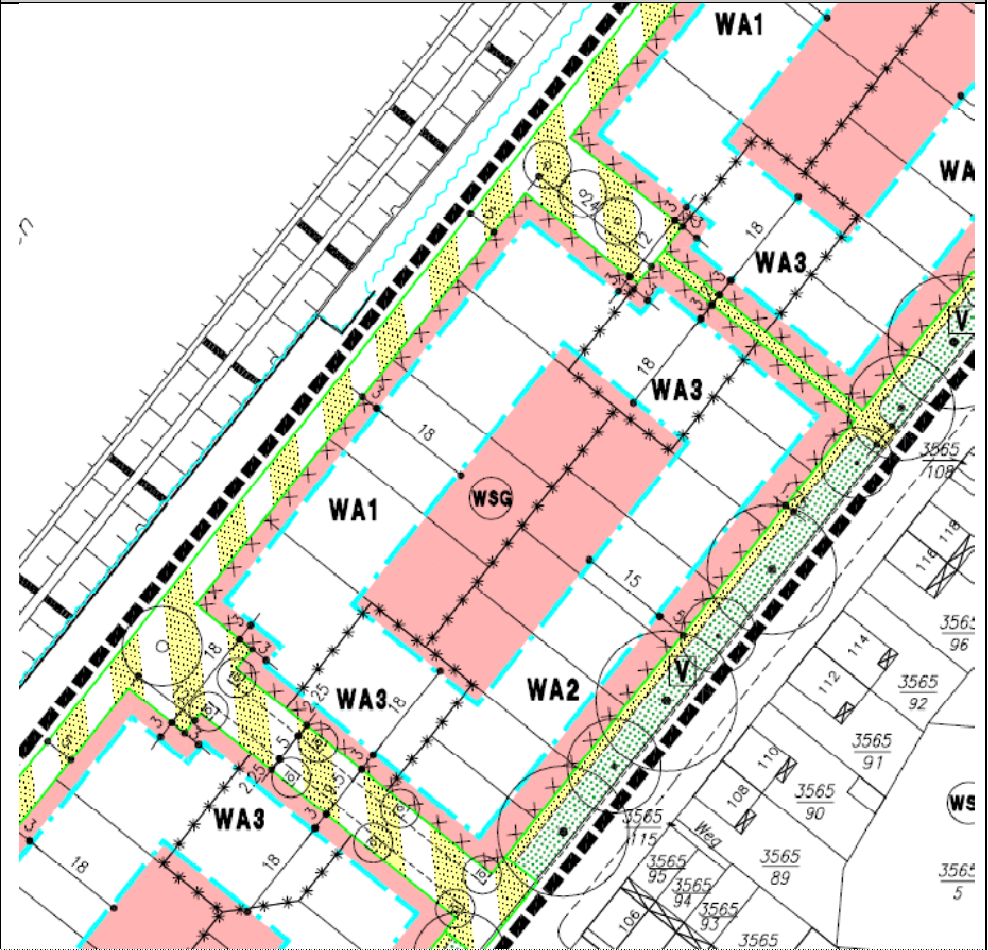
Zeichnerische Festsetzungen



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



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

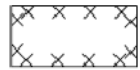


Begründung:

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.

Die Kennzeichnung

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"
---	---



Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)

ist nicht mehr erforderlich, da das Areal zwischenzeitlich saniert wurde. Die Sanierungsmaßnahme ist in dem Bericht „Dokumentation zur Bodensanierung – GAG Südbandgelände, Ludwigshafen; Aushub und Entsorgung von belasteten Auffüllungen“, erstellt am 01.07.2010 durch IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH Ludwigshafen umfassend beschrieben. Die belasteten Auffüllungen wurden abfalltechnisch deklariert, ausgehoben und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Das Aushubvolumen betrug 8.500 m³. Die nach dem Aushub durchgeführte Freimessung der einzelnen Rasterfelder und ehemaligen nutzungsbedingten Verdachtsflächen bestätigt den Erfolg der Maßnahme. Das Ziel der durchgeführten Sanierungsmaßnahme – die Sanierung des Grundstücks im Hinblick auf die spätere Nutzung zur Wohnbebauung – wurde erreicht. Die Sanierungsziele werden eingehalten, so dass die sanierte Fläche keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit darstellt und zur Wohnbebauung geeignet ist.

WA1	Ⓜ
GR 140 m²	
b	

WA1	Ⓜ
0,3	
b	







vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Begründung:

vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung

WA2	Ⓜ
GR 100 m²	
b	

WA2	Ⓜ
0,3	
b	

Festsetzung NEU B-Plan Nr. 580c "Parkinsel, Änderung 1"	Festsetzung ALT B-Plan Nr. 580a "Parkinsel"												
vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung													
Begründung: <i>vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung</i>													
<table border="1" data-bbox="488 472 775 759"> <tr> <td>WA3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GR 120 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>o </td> <td></td> </tr> </table> vgl. auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	WA3	II	GR 120 m ²		o 		<table border="1" data-bbox="1476 472 1762 759"> <tr> <td>WA3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>o </td> <td></td> </tr> </table>	WA3	II	0,3		o 	
WA3	II												
GR 120 m ²													
o 													
WA3	II												
0,3													
o 													
Begründung: <i>vgl. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung</i>													

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 12.07.10 bis einschließlich 30.07.10 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 21.07.10 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Südliche Innenstadt am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen mit Anregungen wurden abgegeben:

6.2.1. Vorgebrachter Belang

Die GAG Ludwigshafen, als Eigentümerin der unbebauten Grundstücke wurde ebenfalls im Rahmen der Trägerbeteiligung gehört. Sie hat mit Schreiben vom 11.08.10 sowie 30.09.10 angeregt, dass für die kleineren Baugrundstücke bis 350 m² eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, und Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis 0,6 zugelassen werden sollen.

Weiterhin hat die GAG angeregt, dass der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes entsprechend der Rahmenplanung für den Bereich der Parkinsel (am 21.06.2010 vom Stadtrat beschlossen) angepasst werden und auf das 3. Baufenster verzichtet werden soll. Gleichzeitig sollen für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3575/162 die gleichen Regelungen gelten, wie für die Bebauung parallel zum Hafenbecken (WA 1), um insbesondere auch die Grundfläche des Hauptgebäudes auf 140 m² zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen der GAG wird entsprochen.

Der Erhöhung der GRZ bei Grundstücken < 350 m² wird zugestimmt, da in diesen Fällen eine vernünftige Bebauung nur realisiert werden kann, wenn dort eine Gesamt-GRZ von 0,6 ermöglicht wird, was auch den gesetzlichen Vorgaben nach §17 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO entspricht.

Auch der Verzicht auf das 3. Baufenster auf der Grenze zwischen den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3575/161 und 3575/162 sowie die Ausweisung dieses Grundstückes als WA1 ist sinnvoll, da die GAG entgegen ursprünglicher Absichten in diesem Bereich nur zwei Grundstücke hergestellt hat und vermarkten will. Das 3. Baufenster hätte in diesem Falle keine Berechtigung mehr und die Beibehaltung der Beschränkung der Grundfläche des Hauptgebäudes auf 100 m² (mit entsprechend kleinerem Baufenster) bei einer Grundstücksgröße von 729 m² wäre unverhältnismäßig. Mit der Festsetzung dieses Bereiches als WA1 ist weiterhin eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,0m auf 10,5m verbunden. Auch dies ist städtebaulich absolut tragfähig, da die südlich anschließende Doppelhausbebauung (WA2) die gleiche Möglichkeit hat und eine Höhenangleichung harmonisch wirkt.

6.3. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 18.10.10 bis 17.11.10 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahmen ein:

6.3.1. Vorgebrachter Belang

Die GAG Ludwigshafen hat mit Schreiben vom 18.10.10 angeregt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan 580c die Formulierung zur Bauweise aus der Begründung des Bebauungsplanes 580a übernommen werden soll, wonach um die Straßen räumlich zu fassen und zusammenhängende Freiräume in den Innenbereichen der Bauabschnitte zu bewahren, die Gebäude entlang der Hafenstraße sowie in der Parallelstraße zum Hafenbecken, maximal 0,5m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung kann gefolgt werden, da sich an der Situation prinzipiell nichts geändert hat und sie der Klarstellung dient. Ein entsprechender Passus wurde im Kapitel 5. „Begründung zu den Planfestsetzungen“ aufgenommen.

6.4. Zusammenfassung der Abwägung

6.4.1. Belang die für die Planung sprechen

Durch die vorgenommenen Planänderungen insbesondere im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung, der Modifikationen der Baufenster sowie der Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße, wird die mögliche bauliche Verdichtung reduziert und damit die Freiraumqualität innerhalb des hochwertigen Baugebietes verbessert.

Die engere Fassung der örtlichen Bauvorschriften (insbesondere die Regelungen zu den zulässigen Dachformen und –neigungen) erhöht die Gestaltqualität und trägt dazu bei, dass ein harmonisches Gesamtbild des Baugebietes entsteht.

6.4.2. Belang die gegen die Planung sprechen

Durch die vorgenommenen Festsetzungsänderungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke verringert und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt.

6.4.3. Abwägung der Belange

Die Einschränkungen der baulichen Nutzung erhöht die städtebauliche Qualität und Großzügigkeit des - auch im gesamtstädtischen Kontext – herausragenden Baugebietes. Zwar können, was die Grundfläche anbelangt, nur noch bestimmte Bauvorhabengrößen erreicht werden, dennoch genügen diese, um Wohnflächengrößen zu generieren, die auch gehobenen Ansprüchen genügen.

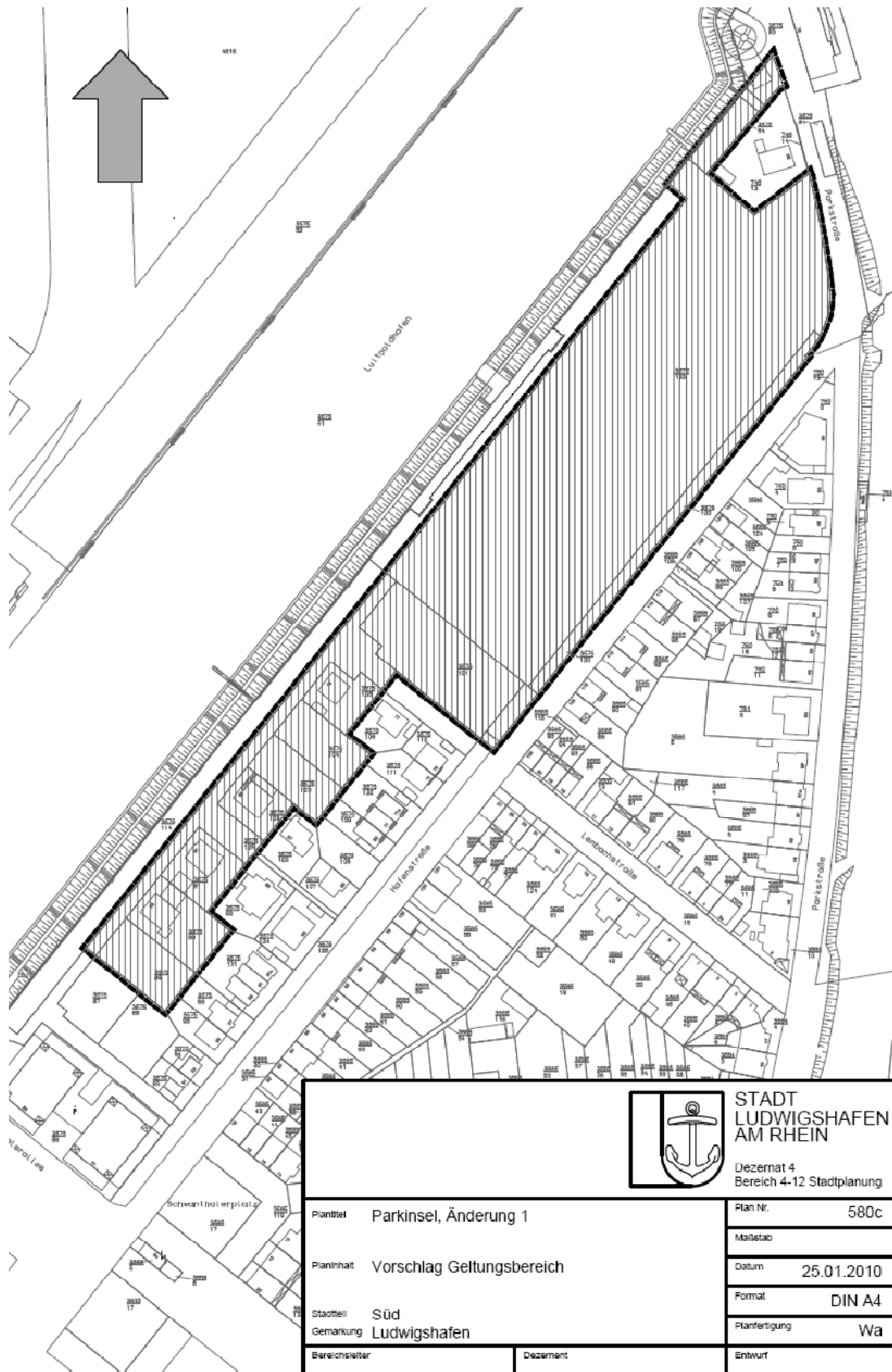
Die Reduzierung der Möglichkeiten im Bereich der Gestaltung der Gebäude trägt maßgeblich dazu bei, dass ein Baugebiet entsteht, welches durch ein harmonisches Gesamtbild überzeugt und eine Käuferschicht anspricht, welche großen Wert auf ein hochwertiges Umfeld legt. Gleichzeitig bestehen noch genügend Gestaltungsspielräume, sodass nicht zu befürchten ist, dass nur uniforme Gebäude errichtet werden können.

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. Rahmenplanung Parkinsel (Stand Stadtratsbeschluss vom 21.06.10)



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 WA1, WA2 und WA3 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 WA1 140 m²
- (2) Die maximal zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) beträgt im Teilbereich WA2 100 m²
- (3) Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche (GR, Hauptgebäude) im Teilbereich WA2 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 WA1, WA2 und WA3 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) Ausnahmsweise darf im Teilbereich WA2 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 0,6 überschritten werden, wenn das Baugrundstück kleiner als 350 m² ist.
- (7) 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 WA1 und WA2: mind. 6,0 m bis max. 10,5 m
im WA3: max. 9,0 m

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im WA1 und WA2 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 WA1 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 WA2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m².
- (2) Im WA1 und WA3 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 Haupteinmündungsseite) einhalten. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand einhalten.
- (2) Ausnahmsweise können Garagen und 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 und eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht überschreiten sowie 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 WA1, WA2 und WA3 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind je Wohngebäude ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die zweite Wohneinheit max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohneinheit besitzt.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude ausnahmsweise auch zwei 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 WA2 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 WA2 müssen in einem Abstand von bis zu 15,0 m zur Fahrbahnmitte der Hafestraße 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 OK 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 sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante (Vorgartenbereich), gemessen von der OK angrenzender öffentlicher 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 Hochwasserschutzanlagen 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 carneri</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>

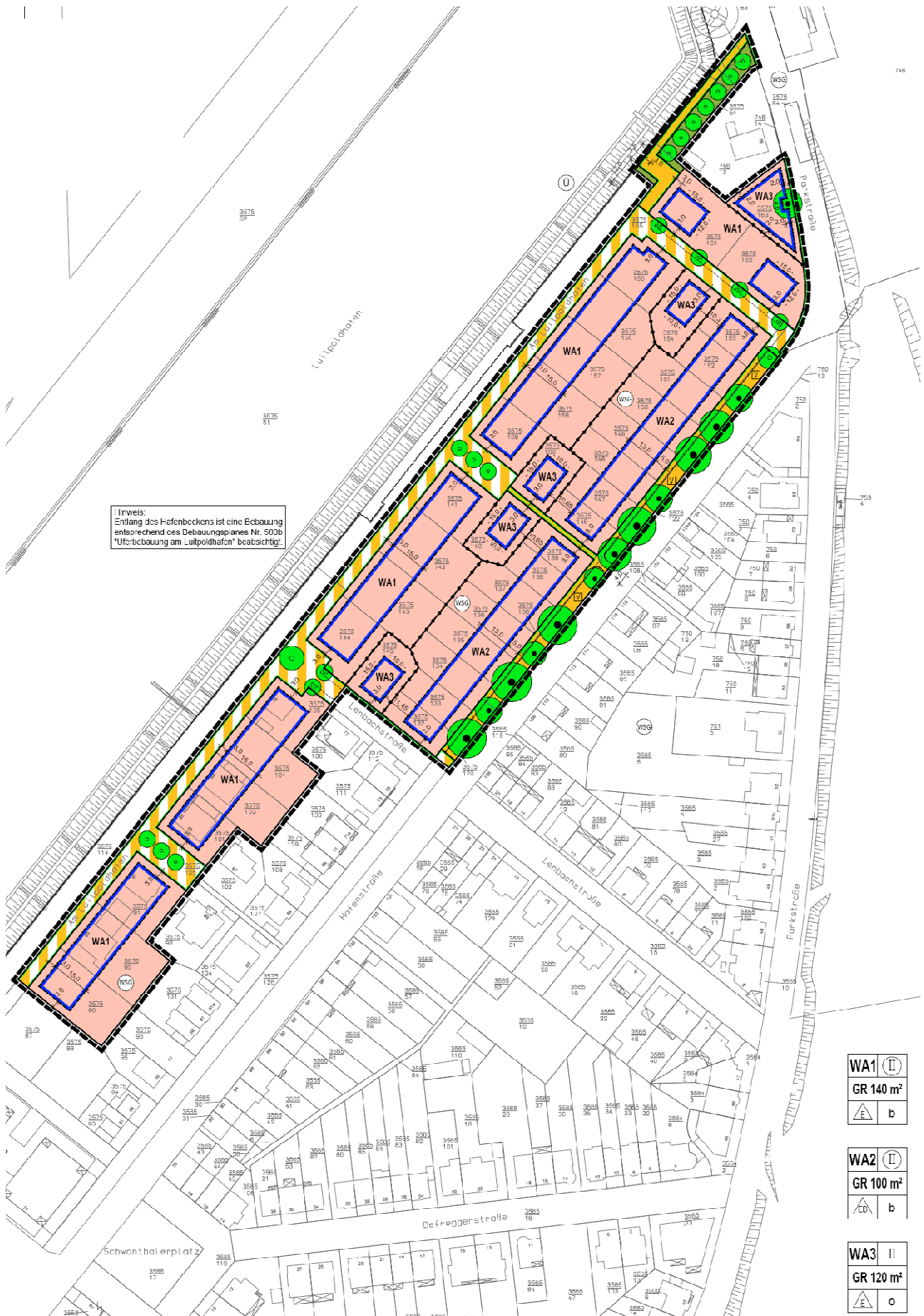
Sträucher:

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>
Jelängerjelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Windknöterisch	<i>Polygonum aubertii</i>

8.4. Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 580c



PLANZEICHENERKLÄRUNG




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

WA 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

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

 Verkehrsberuhigter Bereich  Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie



5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

 öffentliche Grünfläche  Verkehrsbegleitgrün


6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume  Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

 Grenze Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzgebiet

Zeichnerische Hinweise

 Straßenraumgliederung  Überschwemmungsgebiet
 Wasserschutzgebiet