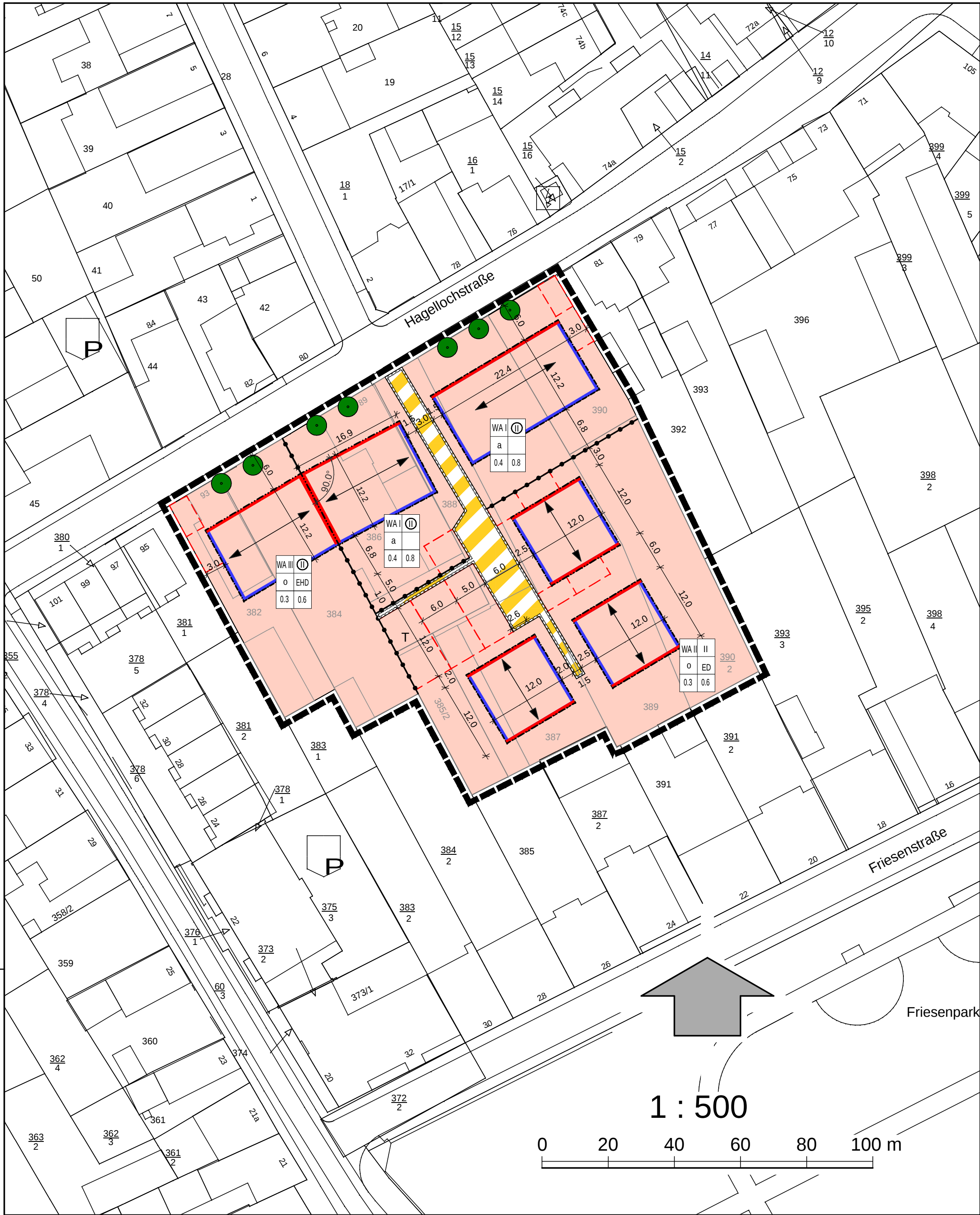




RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzVZ)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.02.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 3 G v. 05.12.2012 (BGBl. I S. 2449)

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes
vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

Landesabfallwirtschaftsgesetz
(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes
vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010
(GVBl. S. 280),
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v.
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)
Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Im Bereich WA I und WA III sind auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)
1. Für den Bereich WA I ist eine GRZ von 0,4 je gereihter Einheit festgesetzt. Die GRZ darf bei Einzelhäusern überschritten werden, wenn für die gesamte Einheit die GRZ von 0,4 eingehalten wird.

Im WA II und WA III ist die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Die GRZ muss für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte und jedes Reihnhaus einzeln nachgewiesen werden. Überschreitungen sind unzulässig.

Gemeinschaftsanlagen (Privatweg und Flächen für Versorgungsanlagen) sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Nutzungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz zu beziehen. Das Baugrundstück im baurechtlichen Sinne ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen. Die GRZ bezieht sich auf das Baugrundstück.

2. Im WA I und WA III sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Im WA II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Maximal zulässige Traufhöhe im WA I und WA III: 6,50m
Maximal zulässige Firsthöhe im WA I und WA III: 11,0m

Maximal zulässige Traufhöhe im WA II: 6,50m
Maximal zulässige Firsthöhe im WA II: 10,60m

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Für die Bebauung entlang der Hagellochstraße ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die Höhe der Hinterkante des bestehenden Gehweges in der Hagellochstraße. Für die Bebauung im WA II ist der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die Höhe des geplanten Privatweges.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)

1. Im WA I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur gereihten Einheiten zulässig. Eine Realteilung ist nicht zwingend erforderlich.

Im WA II und WA III wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA II sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA III sind sowohl Hausgruppen als auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Im WA I und WA III sind die Häuser traufständig zur Hagellochstraße zu errichten.

Mindestbreite und -größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Entlang der Hagellochstraße (WA I und WA III) wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0m festgesetzt. Eine Unterschreitung dieser Mindestbreite ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück unabhängig von einer Realteilung eine Mindestgröße von 135m² aufweist und mindestens 5,0m breit ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten und je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind in den dafür festgesetzten Flächen und vor der Bebauung entlang der Hagellochstraße zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Entlang der Hagellochstraße sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen mindestens dreimal verpflanzte, kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 18/20cm) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Diese ist mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Der Privatweg zu den rückwärtigen Grundstücken ist zu Gunsten der Anwohner aus WA I und WA II mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

ÖRTLICHE BAUVOSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachform
Zulässig sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 40°. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Harmonisierung von Doppelhäusern und Reihenhäusern
Innerhalb eines Baufensters müssen Doppelhaus-Teilgebäude und Reihenhäuser in ihrer Höhenentwicklung, Dachform und -neigung aufeinander abgestimmt sein.
- Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Müllbehälter und deren Gestaltung
Die Einfriedung der Vorgärten an der Hagellochstraße ist unzulässig. Entlang der Hagellochstraße sind die Müllbehälter hinter einem Sichtschutz in Form von einer begrünten Gabionenmauer oder einer verputzten Wandscheibe direkt vor dem Gebäude anzuordnen. Zwischen angrenzenden Wohneinheiten sind auf der Gartenseite Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,40m gemessen von der Oberkante Terrasse zulässig. Eine Länge von 3,00m gemessen von der Außenkante der Gebäudewand darf nicht überschritten werden.
- Anzahl der notwendigen Stellplätze und ihre Gestaltung
Je Wohneinheit sind im Einzel-/ Doppelhaus und in den Reihenhäusern zwei Stellplätze nachzuweisen, die jedoch nicht unabhängig befahrbar sein müssen. Je Reihennittelhaus ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen. Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

HINWEISE

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

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

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

Wasserrechtliche Belange
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

- Bodenschutz**
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde, der SGD Süd, und dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen abzustimmen. Die Nutzungsverträglichkeit als Wohngebiet ist auf den Teilflächen, auf denen Überschreitungen der oPW2-Werte des ALEX-Merkblattes 02 festgestellt wurden, durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.
 - Der Beginn der Baumaßnahmen ist bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
 - Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vorzulegen. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im gewachsenen Boden bzw. unbelasteten Auffüllungen möglich. Die Versickerungsflächen sind baulich so auszuführen, dass es zu keiner Einstauung in angrenzende, nicht sanierte Bereiche kommt.

Archäologische Funde
Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Natürliches Radonpotenzial
Im Bereich des Oberrheingrabs kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenleuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

DIN-Regelwerke
Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
IIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - zwingend

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

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EDH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baulinie
Baugrenze

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

Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung: Privatweg

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Ne-
benanlagen, Stellplätze und Garagen
Anpflanzen: Bäume
St Stellplätze
Ga Garagen
T Technik
Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung
Hauptfirststrichung

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA II
Bauweise o H
Grundflächenzahl 0,3 0,6
Geschosszahl (Höchstgrenze)
nur Hausgruppen zulässig
Geschöfflächenzahl

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch den Stadtrat beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den		Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung		Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeisterin	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan

597
Hagellochstraße

Stadtteil Friesenheim
Gemarkung Friesenheim

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Planstand 07.02.2013
Format 594x891mm