



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundfläche
- Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist zugleich die zulässige Grundfläche.
 - Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche um den Faktor 1,5 überschreiten.
 - In der Summe dürfen alle baulichen Anlagen unbeachtet von Nr. 2 eine Gesamt-GRZ von 0,8 nicht überschreiten.
 - Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Lage und der Zuschnitt des Grundstückes (z.B. an der Ecke) ansonsten eine sinnvolle Bebauung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würden.
 - Für die Errichtung einer Sammelstellplatz- oder Sammelgaragenanlage die Stellplatzdefizite an anderer Stelle im Gebiet vermindert, ist auf Grundstücken mit mehr als 1000m² abweichend von Nr.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Zufahrten, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

- Gebäudehöhe
- Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist die Mitte der äußeren Gehwegkante.
 - Für Einzel- und Doppelhäuser beträgt die zulässige Traufhöhe max. 7,5m, bei Traufhöhen über 6,5m wird außerdem die zulässige Firsthöhe auf max.13,0m begrenzt.
 - Überschreitungen sind ausnahmsweise um das Aufmaß einer Dachdämmung zulässig, wenn ansonsten bei (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) bestehenden Gebäuden eine energetische Sanierung des Daches unmöglich oder wesentlich erschwert würde.

2. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- Die zulässige Bauweise ist den zugehörigen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

- Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch
 - Terrassen im Gartengeschoss um bis zu 4,0m
 - durch offene Terrassenüberdachungen und Balkone im Erd- und Obergeschoss um bis zu 2,0m
 - freie Treppengänge im Erdgeschoss um die Länge ihrer Treppenwangen überschritten werden.
- Bei Baufenstern von 11m Tiefe dürfen rückwärtige Baugrenzen regelmäßig über die gesamte Hausbreite
 - im Gartengeschoss durch Terrassen um bis zu 4,0m und offene Terrassenüberdachungen um bis zu 2,50m überschritten werden.
 - im Erdgeschoss durch Balkone um bis zu 2,50m, sowie durch freie Treppengänge zum Garten zusätzlich um die Länge ihrer Treppenwangen überschritten werden.

Weitere Anbauten wie z.B. Balkonüberdachungen sind innerhalb dieser 2,50m Tiefe ausnahmsweise bis zur OK Fußboden 1.OG zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und private Belange der Nachbarn gewahrt bleiben. Die Regelungen der Landesbauordnung zum Abstandsrecht bleiben in diesen Fällen unberührt.

- Auf dem eigenen Grundstück dürfen straßenseitige Baulinien und Baugrenzen im Erdgeschoss durch Treppen und Eingangserdachungen bis zu einer Gesamtfläche von 4,0m² überschritten werden. Erker dürfen die Baulinien und Baugrenzen im Erd- und Obergeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,0m und einer Breite von max. 1/2 der vorderen Fassadenbreite überschreiten.
- Garagen und Stellplätze dürfen - auch als eigenständige Sammelanlagen - außerhalb der Baufenster errichtet werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- Je Wohngebäude sind bis zu maximal 3 Wohneinheiten zulässig, wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- In Einzelhäusern sind ausnahmsweise bis zu 5 Wohneinheiten zulässig, wenn diese zweiseitig öffentlich erschlossen sind (Eckgrundstücke) und wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- Bei dem Teilgebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen wird abweichend von den Nummern 1 und 2 keine höchstzulässige Wohnungszahl festgesetzt.

5. Bedingtes Baurecht

Die mit A gekennzeichnete Fläche unterliegt bedingtem Baurecht. Das bestehende Wohngebäude und die angebaute Halle mit Keller wurden rechtmäßig errichtet und genießen Bestandsschutz. Änderungen in der Bebauung und Nutzung sind darüber hinaus dann zulässig, wenn Dach- und Erdgeschoss der Halle auf der Westseite um mindestens 5,5m Meter zurückgebaut und die Befahrbarkeit des Kellers als Garage wieder hergestellt werden. Zulässig ist eine Umnutzung der Halle zu Wohnzwecken in Verbindung mit dem bestehenden Wohngebäude zu einer gemeinsamen Wohneinheit. Die freigelegte Kellerdecke darf als Terrasse genutzt werden. Die vorhandenen First- und Traufhöhen dürfen nur geringfügig zum Zwecke der Wärmedämmung überschritten werden. Für die Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung, Dachgauben

- Am Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Zelt und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Walmdächern ist an der kürzeren Stirnseite eine Dachneigung bis 60° zulässig.
- Gauben und sonstige Dachaufbauten sind an der straßenabgewandten Seite allgemein zulässig.
- Zur StraÙe hin sind Gauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von max. 2/3 der zugeordneten Dachlinie zulässig. Gegenüber der durchführenden Traufflinie müssen sie mindestens 50cm zurückspringen. Gauben mit Sattel-, Walm- oder Tonnendächern zum Garten einzeln nicht mehr als max. 1/4 der Breite der durchführenden Traufflinie einnehmen.

- Dachbalkone und seitlich geöffnete Dacheinschnitte (z.B. in Ecklage) sind an der StraÙenseite unzulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung identisch sein. Ausnahmsweise sind Abweichungen in geringfügigem Umfang zulässig.

2. Vorgartengestaltung

- Der Vorgarten ist der Bereich von der Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudefuß, der durch Zugang oder Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- Die Vorgartenzone ist zu mindestens 30% unversiegelt zu halten und dort zu begrünen.
- Nebenanlagen im Vorgarten wie Müllanlagen oder überdachte Fahrradstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzusichern.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.
- Außerhalb des Vorgartens sind zum öffentlichen Raum hin begrünte Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen etc.) inklusive Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8m zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind der Vorgartenzone nur in der Linie des seitlichen Bauwiesens und im Bereich von Gebäudedurchfahrten zulässig.
- Garagen- und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

- Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Diese Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

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 Vermassungsschäden 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, das 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.

Barrierefreies Bauen

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

Bodendenkmalpflege

Jeder zu Tage kommende archaische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§16 ff. DSchG). Werden archaische Objekte angetroffen, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittleräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

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 Bodenfeuchte 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 kann 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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

— Baulinie o offene Bauweise A bedingtes Baurecht

— Baugrenze g geschlossene Bauweise

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

o Elektrizität g Gas w Wasser

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

— Hochwasserschutzlinie

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 29.12.2014

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I 1999 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2013 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.01.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2013 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 1748)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985), diese Änderung aufgehoben durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), mit Inhaltsbereich geändert, § 230 angefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), § 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKWiG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), §§ 84, 86 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 462)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), Anlage 1 geändert durch Art. 2, neu gefasst durch Verordnung vom 22.08.2010 (GVBl. S. 106), Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/11 nachgewiesen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... durch den Stadtrat ... öffentlich ausgelegt worden.

Ludwigshafen am Rhein, den ...

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

2. OFFENLAGE

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgelegt.

Ludwigshafen am Rhein, den ...

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

RECHTSWIRKSAMKEIT

Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ludwigshafen am Rhein, den ...

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Bebauungsplan

632a Einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB

Stadtteil Süd

Planstand 26.05.2015

Format 750x1155mm

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL, Bereich Stadtplanung