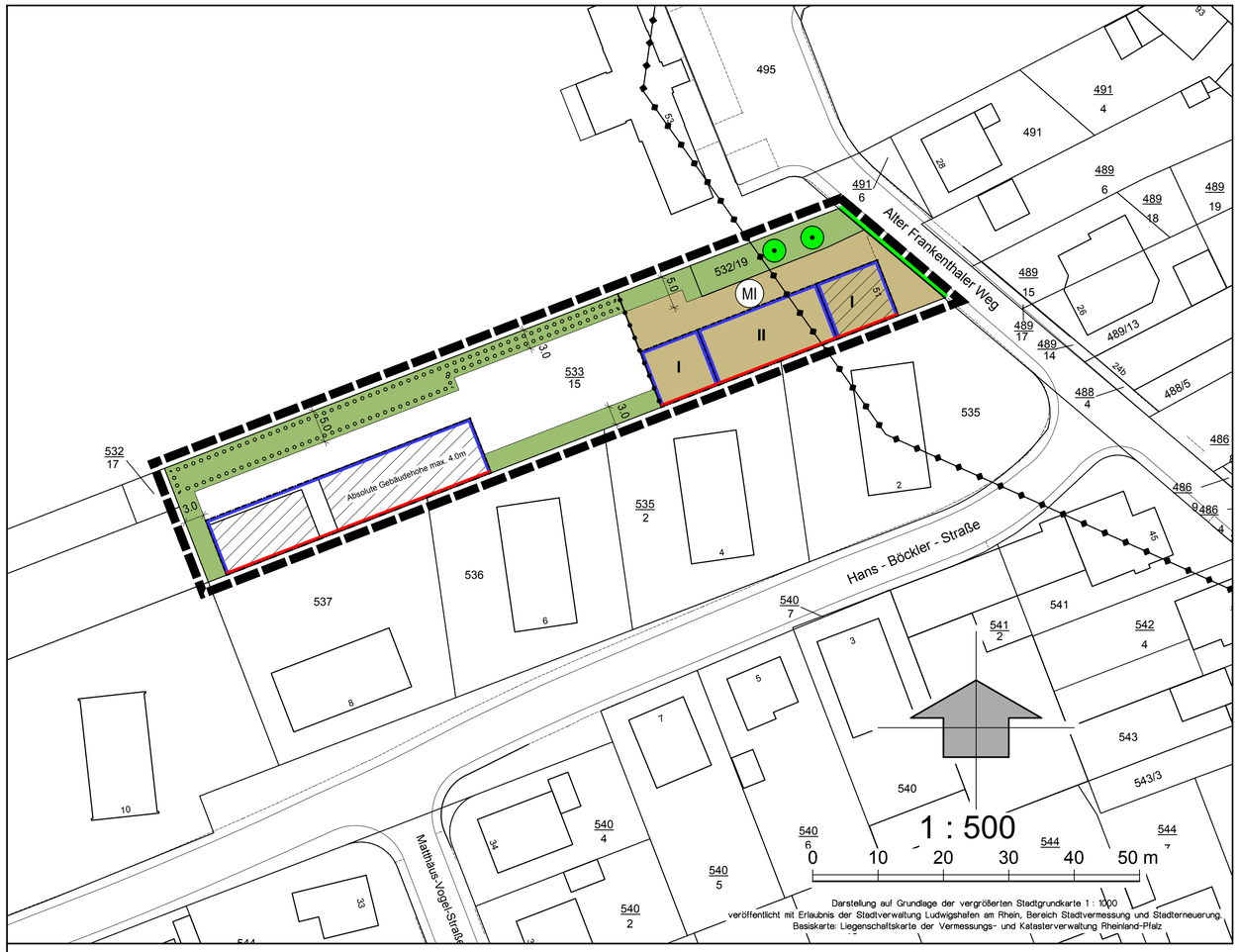



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §6 BauNVO )

MI — Mischgebiete

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

I — Zahl der Vollgeschosse

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

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen ( § 9 (1) Nr.11 )

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen ( § 9 (1) Nr. 15 BauGB )

private Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

( § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB )

Erhaltung: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans ( § 9 (7) BauGB )

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gebäude - Bestand

Nachrichtliche Übernahme:

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

# RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 15.04.2016

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Baugesetzbuch** (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

**Denkmalschutzgesetz** (DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

**Gemeindeordnung** (GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBL. S. 477)

**Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)

**Landesbauordnung** (LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

**Landeswassergesetz** (LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

**Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe.

1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind hierbei nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Außerhalb des Mischgebietes sind nur die den Betrieben des Mischgebietes dienenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Lagerflächen) zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO

Grundflächenzahl

2.1 Es wird eine GRZ von 0,6 für alle baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

2.2 Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.

2.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die festgesetzte GRZ für den Nachweis von Stellplätzen um 0,1 (→ max. GRZ = 0,7) überschritten werden, wenn die Überschreitung auf dem eigenen Grundstück kompensiert wird, sodass der effektive Versiegelungsgrad die GRZ von 0,6 nicht übersteigt.

2.4 Folgende Kompensationsmöglichkeiten bestehen:
- Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18 - 20 cm) → 30 m² / Baum
- Extensiv begrünte (Flach-)Dächer → 0,3 m² / m²
- Intensiv begrünte (Flach-)Dächer → 0,9 m² / m²

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

2.5 Gebäude im Mischgebiet, für die max. 1 Vollgeschoss zulässig ist, dürfen eine Traufhöhe von max. 3,50 m und eine Firsthöhe von max. 8,00 m nicht überschreiten. Bei Errichtung eines Flachdaches wird eine absolute Gebäudehöhe von max. 4,00 m (OK Attika) festgesetzt.

2.6 Gebäude im Mischgebiet, für die max. 2 Vollgeschosse zulässig sind, haben eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,00 m einzuhalten. Bei Errichtung eines Flachdaches wird eine absolute Gebäudehöhe von max. 7,50 m (OK Attika) festgesetzt.

2.7 Nebenanlagen dürfen die absolute Gebäudehöhe von max. 4,00 m nicht überschreiten.

2.8 Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Hinterkante Gehweg des Alten Frankenthaler Wegs.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die festgesetzten Baulinien und -grenzen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Je angefangene 400 m² der als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

**5. Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind grundsätzlich von Versiegelung freizuhalten und durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen aufzuwerten.

5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn mindestens 2/3 der festgesetzten Grünfläche erhalten bleiben und je 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich angepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten wird.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

6.1 Je angefangene 400 m² angefangene private Grundstücksfläche ist in der zum Anpflanzen vorgesehenen privaten Grünfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Gekennzeichnete Bestandsbäume sind zu erhalten.

6.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke).

6.4 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

6.5 Für alle nicht überbauten Grundstücksflächen gilt die Textfestsetzung Nr. 5.1 gleichermaßen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

**1. Werbeanlagen**
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Werbeanlagen sind im Mischgebiet bis zur hinteren Grenze des zweigeschossigen Baufensters zulässig

1.2 Fahnenmasten, laufende Schriften sowie bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamer sind nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Höhe der Fassade, an der sie befestigt sind, nicht überschreiten.

**2. Zahl der notwendigen Stellplätze**
§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

2.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.2 Für gewerbliche Hauptnutzungen wird ein Schlüssel von 1 Stellplatz je angefangener 40 m² Nutzfläche festgesetzt. Hiervon abweichend ist für Gasträume oder sonstige zur Versammlung genutzte Räume je 5 m² Raumfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**1. Stromversorgung**

Für das Grundstück der Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 533/15 besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Strommast und Versorgungseinrichtungen. Demnach sind jegliche Veränderungen an der bestehenden Versorgungssituation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, spätestens vor Beginn der Arbeiten, mit dem Leitungsträger abzustimmen. Weiterhin gilt es im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten, dass die über das Plangebiet hinweg verlaufende Freileitung zu jeder Zeit gestützt werden muss.

## D. HINWEISE

**1. Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, 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.

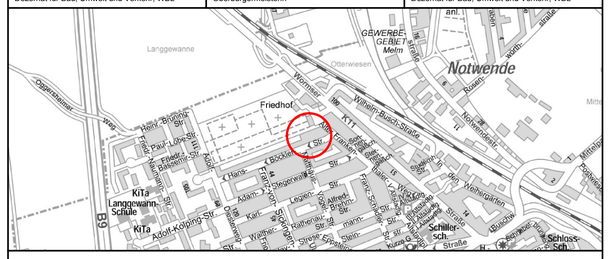
**2. Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

**3. Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen / Denkmäler verzeichnet. In der Vergangenheit wurden jedoch südöstlich des Geltungsbereiches eisenzeitliche Grablegen entdeckt, weshalb nicht auszuschließen ist, dass sich auch im Plangebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden. Darüber hinaus ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen / Denkmäler bekannt, weshalb es folgende Punkte zu beachten gilt:
- Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie – Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden den Bauherrn nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den Baufirmen vor Ort, durchgeführt werden können.
- Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | PLANUNTERLAGE | OFFENLAGE |
|---|---|---|
| Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am ... 28.09.2015 ... durch den Stadtrat beschlossen und am 07.10.2015 ..... 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 ausgelegen. |
| Ludwigshafen am Rhein, den ..... | Ludwigshafen am Rhein, den ..... | Ludwigshafen am Rhein, den ..... |
| Bereich Stadtplanung | Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung | 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 | 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 ..... | Ludwigshafen am Rhein, den ..... |
| Bereich Stadtplanung | Oberbürgermeisterin | Bereich Stadtplanung |
| Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL | | Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL |




Bebauungsplan

# 192 a

# Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung

**Ludwigshafen**
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stadtteil | Oggersheim | Planstand | April 2016 |
| Gemarkung | Oggersheim | Format | 594x780mm |