

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4, 6 u. 7 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22+23 BauNVO)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - private Grünflächen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA2 II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7 7,5	Gebäudehöhe FHmax

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)
  - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
  - Es wird eine maximale GRZ von 0,7 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenlagen, Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.
  - Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Sie dienen ausschließlich der privaten Gartennutzung.
  - Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.
  - Gebäudehöhen: Im WA 2 dürfen Gebäude max. 2 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 7,50m besitzen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das jeweilige Grundstück erschlossen ist, gemessen in der Grundstücksmitte. Im WA 3 dürfen Gebäude max. 2 Vollgeschosse besitzen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
  - Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Auch bauplanungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur außerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- Flächen für Geh- und Fahrrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Im Bereich der Merianstraße 17 (Flurstück Nrn. 136 und 142/4) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

### B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO RLP)

**Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBAUO)**  
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

### C) HINWEISE

- Kampfmittel**  
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmitteldienst 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.
- Altlasten**  
Laut dem „Kataster potentieller Altstandorte und Altlagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ sind im Plangebiet keine registrierten Altlagerungen oder ungeordnete Ablagerungen verzeichnet. Im Bereich der Grundstücke Merianstraße Nr. 13 und 15 und Schnabelbrunnengasse 4 gibt es Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländeovellerung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.
- Archäologische Funde**  
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet, bei denen es sich jeweils um Bestattungen vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeitstellung handelt. Davon abgesehen ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmalen bekannt. Sollten 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 Oberrheingrabens 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 Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

**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 dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde) abzustimmen.

**Hochwasserschutz**  
Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins 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 weitraumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

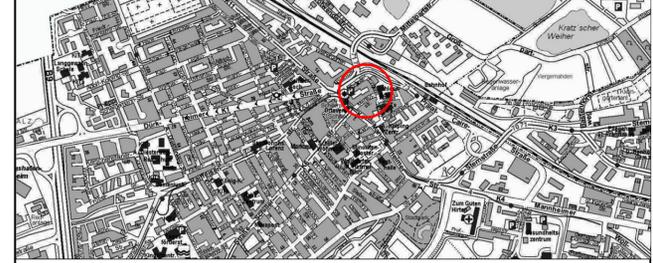
**Barrierefreies Bauen**  
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

**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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b> vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))	<b>Gemeindeordnung (GemO)</b> vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</b> vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)	<b>Landeskreislautwirtschaftsgesetz (LKrWG)</b> vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)
<b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b> vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)	<b>Landesbauordnung (LBAUO)</b> vom 21.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))	<b>Landeswassergesetz (LWG)</b> vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))	<b>Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)</b> vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	<b>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)</b> vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)	<b>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)</b> vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
	<b>Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)</b> vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>29.04.2013</u> , durch den Stadtrat beschlossen und am <u>08.05.2013</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	<b>PLANUNTERLAGE</b> Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	<b>OFFENLAGE</b> Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a(4) BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom <u>27.11.2017</u> als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am <u>05.03.2018</u> in der Zeit vom <u>08.03.2018</u> bis einschließlich <u>13.04.2018</u> 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
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	<b>AUSGEFERTIGT</b> STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	<b>RECHTSWIRKSAMKEIT</b> 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  
**642**  
Merianstraße /  
Schnabelbrunnengasse

Ludwigshafen  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
Bereich Stadtplanung

Planstand 08.02.2018  
Format 594x841mm

Stadtteil Oggersheim  
Gemarkung Oggersheim

Darstellung auf Grundlage der vergrößerten Stadtgrundkarte 1 : 1000  
veröffentlicht im Erläuterungsbericht der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung.  
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz