



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Zufahrt Feuerwehr
  - Zufahrt Tiefgarage
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
  - Erhaltung Straßenbäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
  - Leitungsrecht zugunsten der TWL

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
- Einzeldenkmal
  - Denkmalzone
  - Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
In allen Baufeldern sind Wohngebiete sowie die in § 13 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.  
Innerhalb des Baufeldes 1 ist zusätzlich eine Kindertagesstätte zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO**
    - Grundfläche**  
Für das Baufeld 1 wird die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude auf maximal 1.600 m² festgesetzt.  
Für das Baufeld 2 wird die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude auf maximal 4.200 m² festgesetzt.  
Für das Baufeld 3 wird die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude auf maximal 1.150 m² festgesetzt.
    - Tiefgaragegeschosses sind nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen definiert. Diese ergeben sich für die einzelnen überbaubaren Flächen aus der Planzeichnung.
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
    - Geringfügige Vor- und Rücksprünge der Außenfassaden bis zu 1,50 m von der Baulinie sind zulässig, sofern die Grundstücksgrößen nicht überschritten werden.
    - Die Baulinien oder Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile der Außenfassaden (z. B. Balkone / Terrassen / Eingangsüberdachungen) bis zu 1,50 m überschritten werden.  
Bei Überschreitung der Grundstücksgrößen durch untergeordnete Bauteile ist sicher zu stellen, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
    - Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeteils ist die Überschreitung der Baulinie im rückwärtigen Bereich nur durch Balkone zulässig.
  - Tiefgaragen (zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die nicht überbaubaren Bereiche mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Strauchstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung ausgebildet werden.**
  - Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.**

- Zufahrten**
  - Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgesetz nach § 7 Abs. 2 Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KWVG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KWVG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
  - Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erdformnisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.
  - Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**
    - Die Fällung von Gehölzen darf außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
    - Der Abriss von Gebäuden darf nur innerhalb der Winterschlaifzeit der Fledermause im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
  - CEF-Maßnahmen**
    - Die Maßnahmen sind jeweils vor Eingriff in den Häuser / Baumbestand durchzuführen:
    - 3 Sperlingskolonienhäuser (z. B. Schwieger SP 1) oder Vergleichbare sind in der Nähe des Plangebietes aufzuhängen
    - 4 Mauerseglar-Nistkästen 17A 3-fach (Schwieger) oder Vergleichbare sind in der Nähe des angrenzenden Finanzamts aufzuhängen.
    - 2 Turmfalkennisthöhlen 2 TF (Schwieger) oder Vergleichbare müssen in der Nähe angebracht werden.
    - 12 Fledermauskästen sind an Gebäuden im näheren Bereich aufzuhängen (z. B.: Schwieger Fledermausflachkästen)
  - Sonstige Maßnahmen**
    - 4 Nisthöhlen 2GR oval (Schwieger) oder Vergleichbare für Höhlenbrüter sind aufzuhängen
    - Für entfallende Gehölze und Hecken (insbesondere am ehemaligen Mitarbeiterparkplatz) sollen in der Nähe oder nach Bauabschluss auf dem Gelände selbst 20 m Hecken (wenigstens 2 m Breite) aus ortseigenen Arten gepflanzt werden, welche als Nahrungs- und Brutraum für heckenbrütende Vogelarten geeignet sind (freiwachsende Hecke, unterschiedliche Arten, auch Vogelgehölze (mit Beeren)).
    - Bei Baumfällungen ist pro entfallenen Baum ab 30 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen.
  - Sollten im Rahmen der noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen Mauereichsen festgestellt werden, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:**
    - Anlage einer Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang, je gefundener adulter Mauereichse sind 80 m² Fläche erforderlich. Die Fläche ist entsprechend diedsengerecht aufzuzeren (Jagdhabitat in Form von Grünland) und muss zum Umsiedlungzeitpunkt funktionsfähig sein.
    - Je fünf umziedelnder Mauereichsen ist ein Vollrefugium auf der Ausgleichsfläche anzulegen.
    - Die Vorkommensfläche ist durch einen Reptilienzaun vor Einwanderung weiterer Eidechsen aus der Umgebung zu schützen.
    - Die Mauereichsen sind möglichst vollständig abzufangen und auf die funktionsfähige Ausgleichsfläche umzusiedeln.
    - Die Ausgleichsfläche ist ab Umsiedlungsbeginn und für die Dauer von drei Jahren mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um eine vorzeitige Abwanderung der umgesiedelten Tiere zu verhindern.
    - Der Erfolg der Maßnahme ist im 1., 2. und 3. Jahr nach der Umsiedlung durch ein Monitoring zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verbesserung der Situation zu treffen.
  - Werden im Rahmen der weiteren notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen weitere Arten festgestellt, sind die vom Gutachter formulierten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang durchzuführen.**
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Die mit Leitungsrecht zugunsten der TWL belegten Flächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzeln den Sträuchem gepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB**
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.
  - Die Tiefgarage welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und nicht für Feuerwehraufstellflächen oder Fußwegeverbindungen erforderlich ist, ist mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung bzw. im Bereich von Strauchstandorten mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung und bei Baumstandorten mit einer mindestens 1,2 m starken Erdüberdeckung ausgebildet werden.
  - Im Baufeld 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze / Baulinie und Straßenverkehrsfläche, welche nicht als Zufahrten / Zugänge in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft flächendeckend z. B. mit Gräsern, Bodendeckern, Sträuchern zu begrünen.
- Festsetzungen zum Bodenschutz**
  - Baumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigsfelden, Bereich Umwelt) und der SGD Süd abzustimmen.
  - Alle Entsorgungs- und Tiefbaumaßnahmen oder sonstige Eingriffe in den Untergrund sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
  - Vor Rückbau der Bestandsgebäude sowie für den Aushub ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.
  - Umweltrelevante Verdachtsbereiche und bereits festgestellte Bodenbelastungen sind vor Baubeginn genauer zu untersuchen, einzugrenzen und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Wird ein Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
  - Bestehende Tanks sind ordnungsgemäß stillzulegen und ggf. auszubauen. Unter Umständen sind hierbei weitere umwelttechnische Untersuchungen im Umfeld der Tanks und ggf. eine Sanierung belasteter Bereiche notwendig.
  - Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Gefährdungspfad Boden-Mensch unterbrochen wird.
  - Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasausstritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigsfelden angezeigt werden.
  - Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte und austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und
- Archäologische Funde**  
Jeder zu Tage kommende archäologische 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 (siehe auch § 18 DSchG). Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.  
Des Weiteren können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden, welche zu berücksichtigen sind bzw. von Planungen o.ä. nicht berührt und von ihrem angestammten, historischen Standort, nicht entfernt werden dürfen.
- Überschweemmungsgefährdung**  
Der gegenwärtige Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwassereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen ein weiträumiges Übersiedlungsrisiko bestehen. Im Sinne der Bauvorschriften ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.
- Wasserrechtliche Belange**
  - Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oder die belebte Bodenzone 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 der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigsfelden, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet

**RECHTSGRUNDLAGEN** Stand: 06.04.2020

- Baumzustandsverordnung (BauZVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3197)
- Planzeichnungsvorordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1999 (BGBl. 1999 I S. 588)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
vom 17.07.1999 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 17.07.1999 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 18)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2886)
- DIN-Normen**  
Sollten im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bauzeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigsfelden am Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.
- Abbruchmaterialien**  
Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Schafstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwerbbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerabfallverordnung und die LAGA-TR M20 sind zu beachten.
- Richtfunktrassen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie unmittelbar angrenzend verläuft jeweils eine Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (407538200 / 407554401). Die Richtfunktrassen sowie ihr Schutzbereich sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Versorgungsleitungen**  
Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungsanlagen und Telekommunikationsanlagen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungsanlagen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Vor Vorhabenrealisierung werden diese Versorgungsleitungen stillgelegt. Sie gehen gemäß einer privatrechtlichen Vereinbarung vollständig in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Die Versorgungsleitungen und deren Lage sind dem Vorhabenträger bekannt.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2019, ist öffentlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsvorordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Gemeinderats Ludwigsfelden am 03.06.2020, öffentlich bekannt gemacht werden.
Beinh. Stadtplanung	Beinh. Stadtverwaltung und Stadtplanung	Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB1	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB1	Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 11.02.2019, als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSFELDEN 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 03.06.2020, öffentlich bekannt gemacht worden.
Beinh. Stadtplanung	Ludwigsfelden am Rhein, den	Ludwigsfelden am Rhein, den
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB1	Übergabegemeinstelle	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WB1

