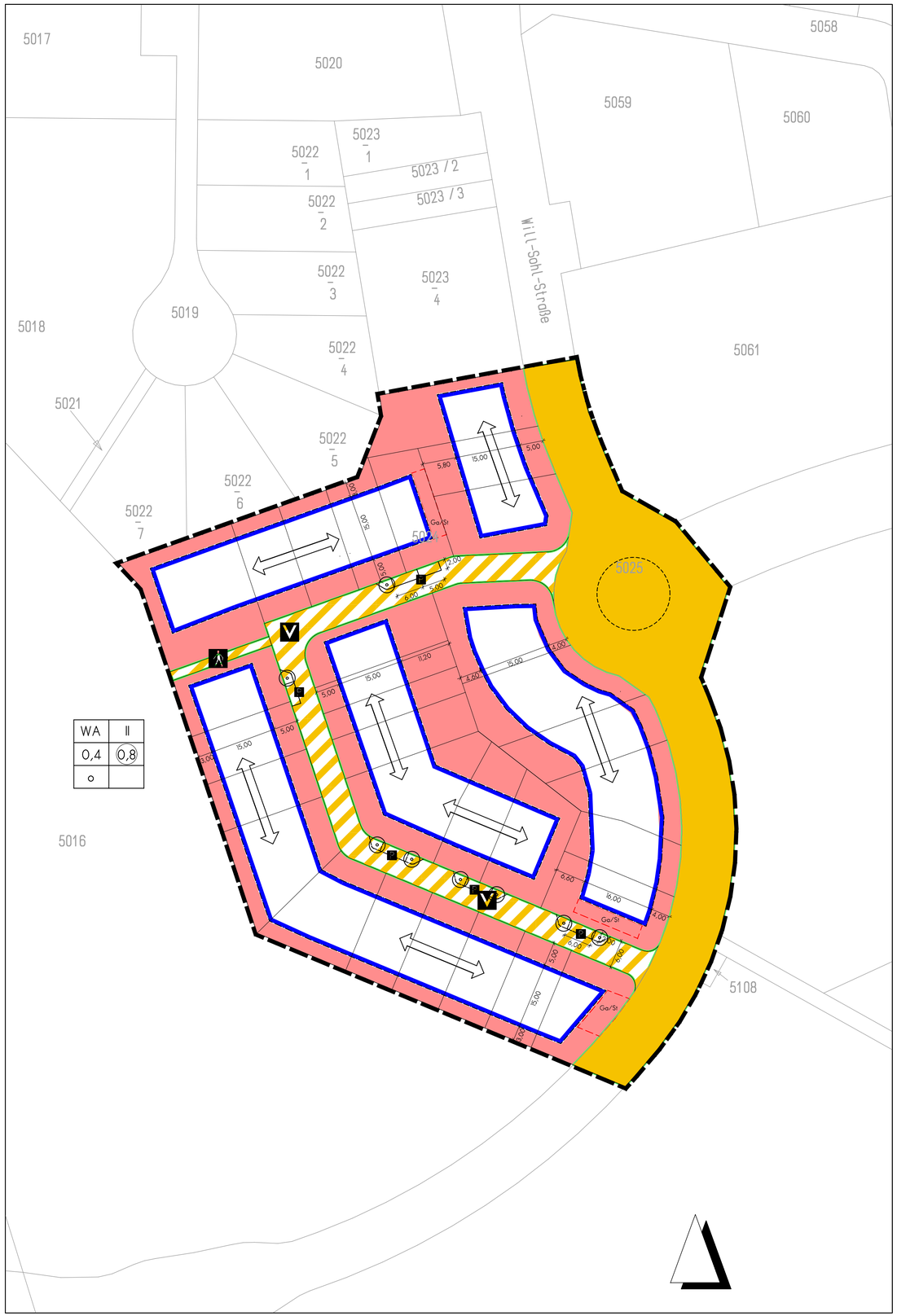


A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. **Art der Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 und §1 Abs.5 BauNVO)

   1.1 Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. **GFZ und GRZ** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16, §19 und §20 BauNVO)

   2.1 Bei Reihenhausanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbstständiger Hauseinheiten ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen. (§9 Abs.3 BauGB)

   2.2 Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze und überdachte Freisitze werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet.

   2.3 Zufahrten und Stellplätze werden gemäß §19 Abs.4 BauNVO ohne Abzug auf die GRZ angerechnet.

3. **Gebäudehöhe und Geschosse** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 und §18 BauNVO)

   3.1 Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Straße. (§18 Abs.1 BauNVO)

   3.2 Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren, bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung. (§18 Abs.1 BauNVO)

   3.3 Die Wandhöhe darf maximal 7,50m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 12,50m betragen. (§16 Abs.4 BauNVO)

4. **Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

   4.1 Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters sind Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenzwand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten. Die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ist außerdem nur dann zulässig, wenn die Bebauung der benachbarten Grundstücke dadurch nicht unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert wird. (§ 22 BauNVO)

   4.2 Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4m die Baugrenze bis 1,50m überschreiten. (§23 Abs.2 BauNVO)

6. **Stellplätze, Garagen und Zufahrten** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

   6.1 Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

   6.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5m-Steifens zulässig. Auf Eckgrundstücken sind Garagen im seitlichen Bauwich parallel zur Giebelseite des Gebäudes auch innerhalb dieses 5m-Streifens zulässig, wenn die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Garagenwand begrünt wird. (§14 Abs.1 S.3 BauNVO i.V.m. §88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

   6.3 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

   6.4 Garagendächer, die nicht mit Ziegeln o.ä. gedeckt sind, sind zu begrünen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

   6.5 Für den ruhenden Verkehr werden sechs Stellplätze festgesetzt. Dabei sind insgesamt mindestens acht, Laubbaum-Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 16-18 cm im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel) vor Überfahrung zu schützen. Die Pflanzflächen muss dabei eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen. Ausnahmsweise kann die Lage der Stellplätze und Bäume von der zeichnerischen Darstellung abweichen, wenn dies zur geeigneten Erschließung der Grundstücke erforderlich ist.

7. **Nebenanlagen**

   7.1 Nebenanlagen, wie Müllanlagen, Gartenhäuschen und Fahrradabstellplätze sind durch Pflanzen (Hecke, begrünter Zäune, andere Pflanzvolumen), von öffentlichen Räumen abzuschirmen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 S.3 BauNVO)

   7.2 Gartenhäuschen sind im Vorgartenbereich und in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie in Hecken integriert und berankt sind. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8. **Zahl der Wohnungen** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

   8.1 Es ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Auf Grundstücken mit Grundstücksgrößen über 350qm sind ausnahmsweise bis zu 3 Wohneinheiten zulässig, wenn hierfür je zusätzlicher Wohneinheit eine entsprechend den örtlichen Bauvorschriften vorgegebener Stellplatznachweis auf dem Grundstück erbracht wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. (§12 Abs.3 S.2 BauGB)

9. **Freiraumgestaltung** (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

   9.1 Auf allen Grundstücken/ Nutzungseinheiten unter 250qm ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken/ Nutzungseinheiten über 250qm ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 16/18, zu pflanzen.

   9.2 Im Vorgartenbereich ist eine Pflanzfläche von min. 10qm anzulegen, in der ein kleinkroniger Laubbaum Stammumfang 14/16 gepflanzt wird.

   9.3 Die Pflanzflächen können reduziert werden, wenn mehr als 1, maximal jedoch 2 Stellplätze je Wohnung angeordnet werden und Festsetzungen des Bebauungsplans Pflanzflächen in dieser Größe erschweren.

   9.4 Die Baumpflanzungen können nur entfallen, wenn die Pflanzfläche min. 40% der Vorgartenfläche einnimmt.

   9.5 Entlang der zu öffentlichen Grünflächen orientierten privaten Grundstücksgrenzen ist auf den Baugrundstücken ein 3 Meter breiter unversiegelter Grünstreifen anzulegen und im Sinne eine Randeingrünung mit einheimischen Hecken und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind innerhalb diese Grünstreifens ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur öffenlichen Grünfläche hin geschlossen eingegrünt werden.

   9.6 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

   9.7 Alle allgemein oder zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

1. **Dach und Gebäude** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

   a. Dachgauben/ Dacherker

   1.1 Eine Gaube darf max. ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit max. 50% der zugehörigen Dachlänge.

   1.2 Dachgauben müssen min. 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen.

   1.3 Dacherker mit Giebel- oder Bogen-Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1m, an der höchsten Stelle um 2m überschreiten, wenn sie max. 4m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen.

   1.4 Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen max. 60% der zugehörigen Dach- bzw. Wandlänge einnehmen.

   b. Dachform/ Dachneigung

   1.5 Flachdächer mit umlaufendem Gesims sind nur in Kombination mit geneigten Dachformen oder vor zurückgesetzten Geschossen zulässig.

   1.6 Dachneigungen zwischen 5° und 35° sind allgemein zulässig.

   1.7 Bei Giebelbreiten bis max. 11m sind bis zu 40° Dachneigung zulässig. Bei Giebelbreiten bis max. 6m sind bis zu 45° Dachneigung zulässig.

2. **Harmonisierung von Gebäudegruppen**

   2.1 Innerhalb eines Baufensters müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Abweichungen in proportional geringfügigem Ausmaß sind zulässig, wenn sie der städtebaulichen Gliederung (z.B. Eckläsungen an Straßeneinmündungen o.ä.) dienen. Eine Harmonisierung ist nicht erforderlich, wenn zwischen den einzelnen Gebäuden ein Abstand von mindestens 6m liegt.

3. **Stellplätze** (§88 Abs.1 Nr.8 LBauO)

   a. Kfz-Stellplätze

   3.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Hausgruppen und Häuser mit mehr als einer Wohneinheit ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen, darüber hinaus muss für min. 50% dieser Wohnungen ein zweiter Stellplatz möglich sein.

   3.2 Die Zweitstellplätze müssen nicht unabhängig erschließbar sein. Sie müssen nicht sofort hergestellt werden. Ihre Lage ist im Bauantrag zu kennzeichnen und die Fläche in die Berechnung der GRZ einzubeziehen.

   b. Fahrradabstellplätze

   3.3 Pro Wohnung ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

   3.4 Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung min. 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

   3.5 Bei mehr als 3 notwendigen Fahrradabstellplätzen können Fahrradständer vorgesehen werden.

4. **Freiflächengestaltung** (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

   a. Geländehöhe

   4.1 Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen.

   4.2 Ausnahmen sind zulässig wenn nachbarrechtliche Belange nach §13 LBauO nicht berührt sind und das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird.

   b. Einfriedung

   4.3 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen nur als Hecke oder in Hecke integrierte Zäune zulässig.

C HINWEISE

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Eventuelle Bombenfunde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist abzusichern.

Rückstauebene ist Oberkante Straße. (Hinterkante Gehweg)

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogene zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nassschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Wasserrechtliche Belange

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Belegung der Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16,19 BauNVO)
offene Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Geschosszahl (max.) (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16,20 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

WA	II
0,4	0,8
o	

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Straßenverkehrsfläche (nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB)
Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Ga / St — Flächen für Stellplätze/Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Baumanpflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen

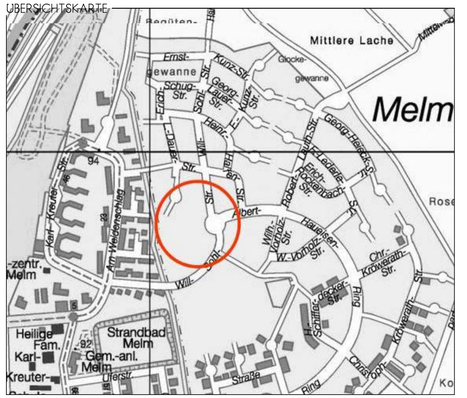
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Firstrichtung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 (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 PlanzV.	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 (2) BauGB durch Beschluß des 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 .....
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Dezernat 4	Dezernat 4	Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSFERTIGUNG**	**RECHTSWIRKSAMKEIT**
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 (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 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den		Ludwigshafen am Rhein, den .....
Stadtplanung		Stadtplanung
Dezernat 4	Oberbürgermeisterin	Dezernat 4

AUFTRAGGEBER/PLANUNGSMASSNAHME

Bebauungsplan
Nr. 554d
Melm/ Will-Sohl-Straße West

ÜBERSICHTSKARTE:



PLANAUSSAGE/MASSSTAB

Vorentwurf
M 1:500

FASSUNG:

BEARBEITER: Dipl.-Ing. C. Wunderling
Cand.-Ing. R. Pich

GEZ.: Cand.-Ing. R. Pich

DATUM: 15.12.2008

GAG LUDWIGSHAFEN am RHEIN

AIG WUNDERLING ARCHITEKTEN
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
K A I S E R S L A U T E R N
BRANNSTR. 31
TEL.: 0631/3163-0
FAX: 0631/3163-65
E-MAIL: info@aig-kl.de

H/B = 594 / 920 (0,55m²)