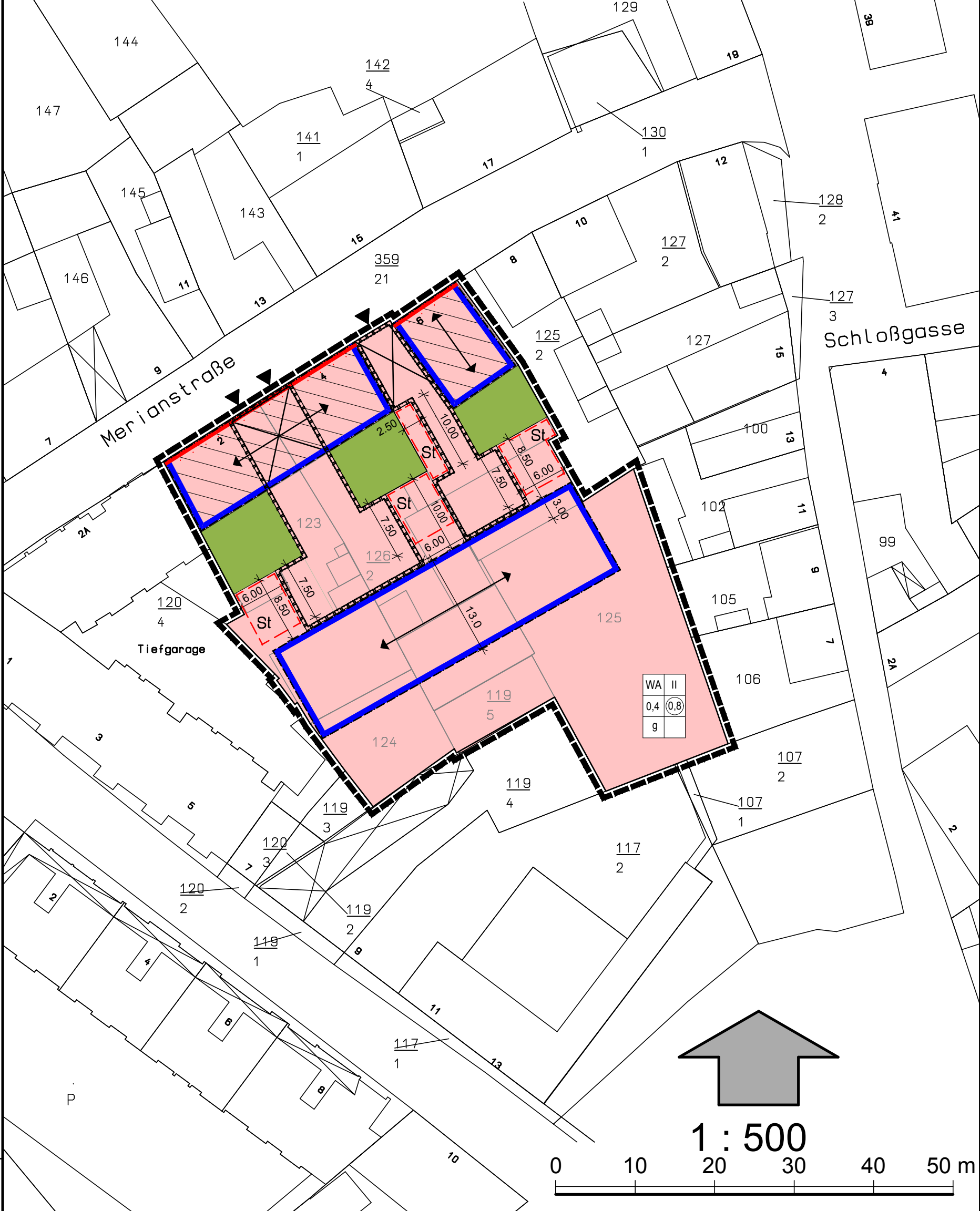
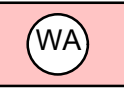




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie (§9(1) Nr.2 BauGB)

 Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB)

Grünflächen

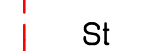
 Private Grünfläche (§9(1) Nr.25a BauGB)

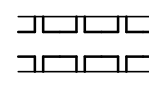
Belegung der Nutzungsschablone (§9(1) Nr.1 BauGB i. V. §16 BauNVO)

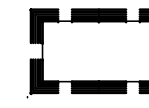
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
geschlossene Bauweise

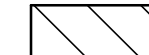
WA	II
0,4	0,8
g	

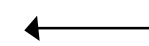
Sonstige Planzeichen

 St Stellplätze (§9(1) Nr.4 und 22 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 und (6) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

 Bestehende Gebäude  Zufahrten

 Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art.15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2009 (GVBl. S. 201)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 387)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

A. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude und Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO, wenn für die freiberufliche Tätigkeit die notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind und von ihr keine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch unverträgliche Lärm- oder sonstige Emissionen (verursacht durch die eigentliche Tätigkeit oder durch den von Kunden, Beschäftigten und/oder Anlieferung bedingten Verkehr) ausgeht. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

B. Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Auf den Grundstücken der Merianstraße 2 und 4 darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige „Gesamt-GRZ“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die vorhandene Höhe der Hinterkante des Gehweges im Bereich der Einfahrt Merianstraße.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)

- Nach § 22 Abs. 3 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei auf dem hinteren Grundstücksbereich Merianstraße 2 das Bebauungsende durch die westliche Baugrenze definiert wird.
- Im hinteren Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets beträgt die maximal zulässige Gebäudetiefe 11,0 m.

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

In dem Bereich entlang der Merianstraße sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In den hinteren Grundstücksbereichen sind maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Grundstücken sind Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und in den nach Punkt 15.3 PlanZV gekennzeichneten Flächen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die als Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind zu entsiegeln und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grünfläche anzulegen. Terrassen dürfen innerhalb dieser Grünflächen nicht mehr als 1/3 dieser Gesamtgrünfläche ausmachen.
- Die nicht befestigten Grundstückgrünflächen hinter der zweiten Baureihe sind zu begrünen. Befestigte Flächen, z.B. Terrassen, sind auf ein Maß von max. 20 qm pro Grundstück zu beschränken.
- Befestigte Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko- oder Fugenpflaster, Kies, Rasengittersteine) herzustellen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der als Geh- und Fahrrechten gekennzeichnete Bereich wird als Einfahrt zu den rückwärtig liegenden Grundstücken genutzt und ist zugunsten der Anwohner festzusetzen.

HINWEISE

Barrierefreies Bauen

Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat Anhaltspunkte ergeben, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

Grundwasserentnahme

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geographischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

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 sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Baumschutz

Beenden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist vor allem im öffentlichen Straßenraum auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern Rücksprache zu halten.

Bodenschutz/Altlasten

Laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz und städtischem Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ist ein Gewerbebetrieb verzeichnet, der in der Vergangenheit dort ansässig war, mit einer „Altlastenrelevanz“ von 3. Für das Grundstück Merianstraße 2 ist laut Kataster eine Schlosserei, die von 1926 bis 1956 dort ansässig war, eingetragen. Unbekannt ist, ob diese tatsächlich betrieben und ob und in welchen Mengen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde.

Der genannte Betrieb ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der maximalen Betriebsintensität sowie des lang zurückliegenden Betriebszeitraums von untergeordneter Altlastenrelevanz.

Eine registrierte Altablagerung oder ähnliches ist für das Plangebiet nicht verzeichnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

B. Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und der in der Planzeichnung festgesetzten Ausrichtung.

Die geeigneten Dachflächen sind mit Dachziegeln in gedämpften, matten Rottönen zu versehen.

C. Dachaufbauten

Eine Gaube darf maximal 30 % der Dachlänge einer Hauseinheit betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

Die Dachgauben einer Dachseite sind mit gleicher Dachform zu versehen. Zulässig sind nur Dachgauben mit Satteldach sowie Schleppgauben.

Soweit bauordnungsrechtlich keine größeren Abstände geboten sind, müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von einem Meter von der Giebelwand einhalten. Gauben sind gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um mindestens 0,80 m zurückzusetzen.

D. Oberfläche von Außenwänden

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Bestehende Klinkerfassaden sind als solche zu erhalten. Naturbelassene Sandsteinfassaden oder –bauteile sind ebenfalls zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude dürfen auch in Holz ausgeführt werden.

Die Putzflächen sind in hellen, matten Farbtönen mit geringer Sättigung oder gebrochenem Weiß zu streichen.

Zur Akzentuierung einzelner untergeordneter Bau- oder Fassadenteile können ausnahmsweise auch dunklere Farbtöne mit höherer Sättigung zugelassen werden, wenn diese Teilflächen nur maximal 20 % der Gesamtfläche einnehmen.

Für die vordere Gebäudereihe entlang der Merianstraße ist ein mindestens 0,50 m hoher Sockel in Material oder Farbe von der übrigen Fassade abzusetzen. Er ist in Sandstein auszuführen oder zu verputzen.

5. Fenstergestaltung

Es sind nur stehend rechteckige Fensteröffnungen zulässig.

6. Antennen

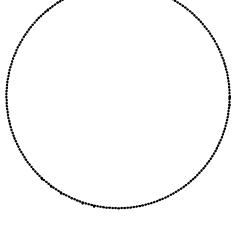
Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne / Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.

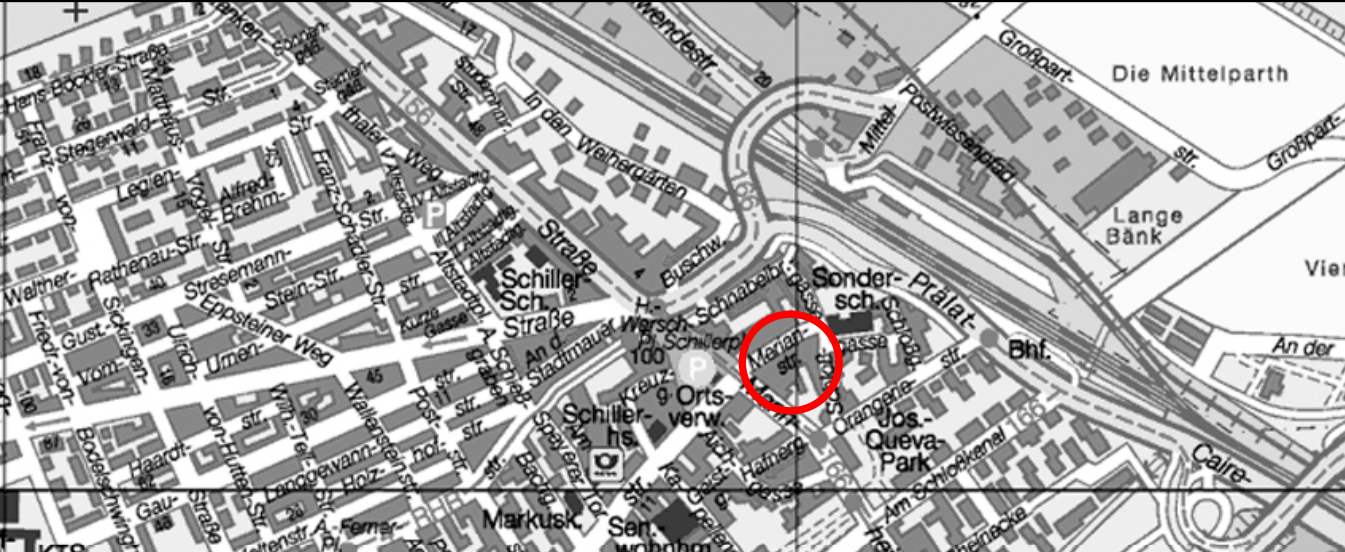
An straßenseitigen Außenwänden und Dächern sind Antennen und Parabolantennen nicht zulässig.

7. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der Festsetzungen nachvollziehbar darstellt und nach dem die Freiflächen anzulegen sind.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am <u>25.02.2007</u> durch den Stadtrat beschlossen und am <u>07.03.2008</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzielenverordnung.	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
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Dezernat 4	Dezernat 4	Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.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 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den		Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtplanung		Stadtplanung
Dezernat 4	Oberbürgermeisterin	Dezernat 4



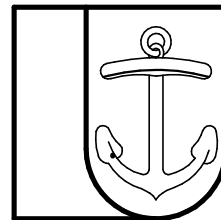
Bebauungsplan

619

Merianstraße 2-6

Stadtteil
Gemarkung

Oggersheim
Oggersheim



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Stand: November 2009

Blattgröße:
694 x 65mm