

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Grundfläche (§19 BauNVO)

- 1.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 1.2 Wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche von 120m² oder die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß 1.1 durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Gebäude und Anlagen überschritten, so ist diese Überschreitung bei baulichen Veränderungen derselben weiterhin zulässig, sofern sich die Grundfläche nicht erhöht. Gleiches gilt für die alsbaldige Neuerrichtung eines unverschuldet durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Bestandsgebäudes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Firsthöhe, gemessen am obersten Dachabschluss, beträgt 11m.
- 2.2 Die maximale traufseitige Wandhöhe, als Schnittkante der an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut, beträgt 6,60m.
- 2.3 Die Höhenangaben beziehen sich auf die Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücksmittle.

B Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

1. Zulässig sind Einzelhäuser in **abweichender Bauweise** mit einseitiger Grenzbebauung zu benachbarten Grundstücken nach dem Vorbild der Haus-Hof-Bauweise. Außer an die Baulinie (vordere Grundstücksgrenze) ist mit dem Hauptgebäude an die nördliche seitliche bzw. westliche seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur jeweils gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten.
2. Bei Grundstücken mit einer Breite von weniger als 11m, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Zuschnitt bestanden, ist ausnahmsweise auch eine Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes oder ein Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn traufständig gebaut wird und öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken entweder angebaut wird, oder ein Abstand nach Landesbauordnung eingehalten wird.
3. Ausnahmsweise ist auch ein Einzelhaus oder eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken ebenfalls ein entsprechender Abstand nach Landesbauordnung eingehalten wird.
4. Die erforderlichen Abstandsflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne von §8 Abs. 5 LBauO über eine Länge von bis zu 3,5m überbaut werden, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und ein Mindestabstand von 4m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
5. Bei bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden, die von den Festsetzungen zur Bauweise abweichen, ist diese Abweichung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig.

C Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

1. An die **Baulinie** ist über mindestens 50% ihrer Länge, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit dem Hauptgebäude anzubauen.
2. Eine Überschreitung der **Baugrenze** ist um bis zu 1,50m über eine Breite von 3,50m für untergeordnete Bauteile im Sinne §8 Abs. 5 LBauO und Wintergärten ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsvorschriften der LBauO bleiben dabei unberührt.
3. Bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, die bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Bebauungstiefe nicht erhöht und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
4. Die alsbaldige Wiedererrichtung eines außerhalb der Baugrenze bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäudes oder Gebäudeteiles an gleicher Stelle kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es unverschuldet durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und ein gleichwertiger Ersatz an anderer Stelle auf dem Grundstück bei Einhaltung der Festsetzung nicht möglich ist. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben dabei unberührt.
5. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Festsetzung A1.1. sowie G ist zu beachten.

D Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. Es ist je angefangene 480m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.
2. Wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäuden überschritten, so ist diese Überschreitung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig, sofern sich die Anzahl der Wohnungen nicht erhöht.

E Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 240m².
2. Für Grundstücke mit einer Fläche kleiner 240m², die schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Zuschnitt existierten, ist eine Unterschreitung dieser Mindestgröße auch bei künftigen Bauvorhaben ausnahmsweise zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

F Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

1. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Festsetzung A1.1 sowie G ist zu beachten.
3. Garagen sowie seitlich geschlossene Carports müssen mit ihren Einfahrtsbereichen einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

G Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

1. Die privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung im Sinne von Hausgärten. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.
2. An baulichen Anlagen sind dort Nebenanlagen bis insgesamt maximal 8m² Grundfläche und maximal 16m³ umbauten Raums zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauNVO i.V.m. §88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Stellplätze je Wohneinheit, bei Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zu versehen.
2. Bei Anbauten und Wohnraumerweiterungen von traufständigen, einseitig grenzständig errichteten Hauptgebäuden ist alternativ zum Satteldach auch ein Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 30° zulässig, wobei mit der Firstlinie des Anbaus an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
3. Der Dachüberstand muss mindestens 30cm an Traufe und Ortgang betragen. Aus Gründen des Nachbarrechts kann ausnahmsweise auf Dachüberstände verzichtet werden.
4. Dachaufbauten, Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Erker müssen mindestens 4m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5. Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit stehenden Formaten und maximal mit 1,5m Breite zulässig. Die Summe der Gauben und Dacheinschnitte darf je Seite max. 50% der Trauflänge des Gebäudes betragen.
6. Nebengebäude mit mehr als 30m² Grundfläche sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu versehen. Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind zu begrünen.

C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Fassaden sind in Putz oder Sandstein in der Farbpalette Weiß, gebrochenes Weiß oder gedeckten Erdfarben auszuführen.
2. Die Summe aller Öffnungsflächen der straßenseitigen Fassaden muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Völlig geschlossene oder ungegliederte Fassaden sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
3. Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Erker an und bis zu 4m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind nicht zulässig.

D Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Die Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin auf der Straßenbegrenzungslinie mit einer Mauer oder einem geschlossenen Holzzaun mit einer Mindesthöhe von 1,5m und einer max. Höhe von 2,00m einzufrieden.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Zufahrten für Stellplätze oder als Zuwegungen verwendet werden – gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

C 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 geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

D Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

1. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
3. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.