
Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" Stadtteil Oggersheim -
Offenlagebeschluss

KSD 20112814

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	04.04.11
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 27/2011 am	13.04.11
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	12.05.11
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	20.04.11 bis 29.04.11
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Landschaftsbildes einhergeht.

2. ALLGEMEINES

2.1. 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)

Planzeichenverordnung 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. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011
(BGBl. I S. 282)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011
(BGBl. I S. 619)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 18.05.2011
(BGBl. I S. 892)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010
(BGBl. I S. 1163)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 478)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Kapitel 8.1). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke entlang der Gerhard-Domagk-Straße sowie ein Teilbereich östlich der Paracelsusstraße.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

Das Wohngebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 636 aufgestellt wird, ist überwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser geprägt.

So wurde die Bebauung entlang der Gerhard-Domagk-Straße anfangs auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 221 "Krankenhäuser an der Mannheimer Straße" (aus dem Jahr 1979) bzw. des Änderungsbebauungsplans Nr. 332 "An der Gerhard-Domagk-Straße" (aus dem Jahre 1973) entwickelt.

Alle Bebauungspläne sind nicht ausgefertigt und wurden auch nicht nachträglich durch Nachholen dieses Verfahrensschrittes geheilt, sodass derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt wird.

Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, den besonderen Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern.

So erlaubt es § 34 BauGB z.B. nicht, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu reglementieren, was in diesem Bereich von besonderer Bedeutung ist, da eine weitere Verdichtung der Bebauung insbesondere auch verstärkt Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs verursachen würde, welche bereits in der heutigen Situation zu verzeichnen sind.

Zudem sind in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser entstanden (Gerhard-Domagk-Straße 4+6), welche allein durch ihre Grundfläche und durch den Versiegelungsgrad der Grundstücke den sonst vorherrschenden Maßstab der Bebauung übersteigen aber trotzdem bei der Beurteilung des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB als maßstabsgebend herangezogen werden müssen.



Da einerseits noch zwei Baugrundstücke mit über 700m² bzw. 800m² unbebaut sind und andererseits aufgrund der teilweise großzügigen Grundstücksverhältnisse bei der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch dort eine Nachverdichtung der Bebauung durch unmaßstäblichen An-/Umbau oder Abriss und Neubau erfolgt, welche die Eigenart bzw. Wohnqualität des Gebietes im negativen Sinne verändern würde, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne § 1 (3) BauGB erforderlich.

Aus diesen Gründen sollen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden (vgl. Kapitel 5.):

- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- Beschränkung der Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ),
- Definition des überbaubaren Grundstücksbereichs durch Festsetzung von durch Baugrenzen gebildeten Baufenstern,
- Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 636 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2. Grünordnungsplanung gem. § 11 BNatSchG / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da kein neues Baurecht geschaffen wird und die Bebaubarkeit der Grundstücke zudem eingeschränkt wird. Es werden durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. § 1a (3) Satz 4 BauGB ist anzuwenden.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Grundflächenzahl

Insgesamt wird aus siedlungsökologischen Gründen aber auch um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Gesamtversiegelung (inklusive der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) in der Summe auf max. 60% der Grundstücksflächen (GRZ=0,6) beschränkt. Eine weitere Überschreitung dieser GRZ (im Sinne § 19 (4) Satz 2 BauNVO) wird nicht zugelassen, um insbesondere bei den sehr großen Grundstücken eine übermäßige bzw. überflüssige Versiegelung zu verhindern.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da durch die begrenzenden Festsetzungen Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), max. Trauf-/Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl keine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.

5.1.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im gesamten Baugebiet auf max. zwei beschränkt. Dies entspricht der im Baugebiet bereits maximal realisierten Bebauung und sichert zusammen mit den anderen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine gebietsverträgliche Baustruktur.

5.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden generell reglementiert, um eine harmonische Gesamterscheinung des Baugebietes zu gewährleisten. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Schattenwurf möglichst gering gehalten. Die Traufhöhe von maximal 7,0 m ermöglicht die Herstellung von 2 Vollgeschossen mit entsprechend großzügigen Raumhöhen aber auch bei Bestandsgebäuden bietet diese Höhe die Möglichkeit auch eine Aufsparrendämmung zu realisieren. In Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m ist auch ggf. der Ausbau des Dachgeschosses oder die Herstellung eines Staffelgeschosses als dritte Wohnebene möglich.

Als Bezugspunkt wurde die Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte gewählt, da so die gewünschte Straßenraumwirkung erzielt werden kann.

5.1.4. Bauweise

Überwiegend sind im Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um einerseits sicherzustellen, dass keine übermäßige Verdichtung mit den entsprechenden negativen Folgen (z.B. im Bereich des ruhenden Verkehrs) möglich ist und um andererseits auch einen strukturellen Zusammenhalt mit der direkt südlich und östlich angrenzenden Doppelhausbebauung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zu gewährleisten. Lediglich für die Bereiche, in denen bereits Hausgruppen existieren, ist die offene Bauweise festgesetzt, um neben Einzel- und Doppelhäusern auch die Hausgruppen planungsrechtlich zulässig zu machen.

5.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die in der Regel nicht überschritten werden dürfen.

Durch die so entstandenen Baufenster wird gewährleistet, dass einerseits die stadträumlich bedeutsame Gebäudestellung in Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen manifestiert wird und andererseits ausreichend große private Freiflächen/Gartenbereiche gesichert werden. Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ohne den städtebaulichen Entwurf mit seinen klar definierten Raumkanten in Frage zu stellen, dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Hauseingangstreppe, Erker oder Balkone) bis zu 1,5 m überschritten werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken) sind außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine direkten negativen Auswirkungen für die Nachbarn durch z.B. übermäßige Verschattung, Geräusche, Rauch, Ruß, Gase, Dämpfe oder Gerüche entstehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.

5.1.6. Grundstücksgrößen

Um übermäßige Verdichtungen zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² vorgegeben.

Eine Ausnahme wird lediglich bei Hausgruppen für Mittelhausgrundstücke gewährt, wobei dann eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² eingehalten werden muss, damit auf dem Grundstück noch ausreichend große Freibereiche verbleiben. Endhausgrundstücke von Hausgruppen müssen die 350 m²-Regelung einhalten.

5.1.7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb eines Korridors von max. 16,0 m Tiefe (gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung und Verlärmung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden.

Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) beim Ein- und Ausfahren aus der Garage zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Wohnhäuser) nicht zu stören.

Letzter Punkt gilt auch für bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, um stadträumliche/gestalterische Defizite zu vermeiden.

Ausnahmsweise dürfen jedoch "Abfallschränke"/überdachte Mülltonnenbereiche näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um ein bequemes Benutzen dieser Einrichtungen durch die Bewohner zu erleichtern. Hier ist jedoch zu beachten, dass diese zumindest zu Straßenseite hin begrünt werden müssen, damit keine gestalterischen Missstände entstehen.

5.1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird generell auf zwei pro Wohngebäude beschränkt, um eine ungewollte Verdichtung des Gebietes und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie z.B. zusätzlichen Verkehrslärm oder eine Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs zu verhindern.

5.2. Örtliche Bauvorschriften

5.2.1. Dächer

Die Dachneigung wurde auf max. 30° beschränkt. Dies leitet sich aus der Bestandssituation ab und soll gewährleisten, dass sich Neu- und/oder Umbauten harmonisch in die Umgebung einfügen.

Reine Pultdächer dürfen nur in Richtung der angrenzenden Erschließungsstraße geneigt sein, um zu vermeiden, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Straßenraum der Charakter einer dreigeschossigen Bebauung entsteht. Die wirksame Raumkante bleibt somit auf maximal 7,0 m Höhe beschränkt.

Dächer von aneinander angrenzenden Gebäuden (Doppelhäuser, Hausgruppen) sollen identisch ausgeführt werden, damit keine gestalterischen Defizite, insbesondere durch unterschiedliche Dachneigungen oder –Eindeckungen, entstehen.

Im Bereich des Flurstücks 2276/16 ist die Dachform auf Satteldach beschränkt, um ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung auf dieser Straßenseite auch im Zusammenspiel mit der südlich angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zu erhalten.

5.2.2. Zurückgesetzte Geschosse

Zurückgesetzte Geschosse als 2. Obergeschoss (3. Wohnebene) sind nur ausnahmsweise als Nicht-Vollgeschoss zulässig, wenn sie rundum einen Abstand von 3,0 m zu den darunterliegenden Außenwänden einhalten. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Abstandsaufgabe sichergestellt ist, dass die Kubatur des Gesamtgebäudes nicht den städtebaulichen Rahmen sprengt und aus der Fußgängerperspektive die Häuser als zweigeschossige Gebäude wahrgenommen werden.

Zurückgesetzte Geschosse als 1. Obergeschoss unterliegen dieser Regelung nicht.

5.2.3. Einfriedung der Grundstücke

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, wurde die Höhe und Länge von Sichtblenden zwischen den möglichen Doppelhaushälften reglementiert und sichergestellt, dass bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Sichtblende, die Oberkante der tiefergelegenen Terrasse gilt.

5.2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung frei zu halten und alle nicht überbauten Bereiche gärtnerisch zu gestalten sind, soll sichergestellt werden, dass es zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter (insbesondere des Bodens) kommt und v.a. eine positive optische Gesamterscheinung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet wird.

5.2.5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Um ein Stellplatzdefizit im Baugebiet zu vermeiden wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze reglementiert. So sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt.

Wenn die Wohnungen eines Zweifamilienhauses erhebliche Größenunterschiede aufweisen, ist es möglich, dass für die kleinere Wohneinheit, welche maximal 1/3 der Netto-Grundfläche

des gesamten Wohngebäudes besitzen darf, nur ein Stellplatz hergestellt werden muss. Die Netto-Grundfläche ist hierbei die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Zur Netto-Grundfläche gehören auch die Grundflächen von freiliegenden Installationen und von fest eingebauten Gegenständen, z. B. von Öfen, Heizkörpern oder Tischplatten.

5.3. Hinweise

5.3.1. Hochwasserschutz

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins (wie Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) eine Überflutung des Plangebietes beim Versagen dieser Einrichtungen nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

5.3.2. Hinweis auf wasserrechtliche Belange

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

5.3.3. Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

5.3.4. Bodendenkmalpflege

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Hinweis aufgenommen.

5.3.5. Gehölzarbeiten

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Hinweis aufgenommen.

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 20.04.11 bis einschließlich 29.04.11 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan Nr. 636 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

8. ANLAGEN

8.1. Übersicht des Geltungsbereiches



ohne Maßstab

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

- o Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- z_W höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
(§ 1 (4) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 LBauO)

- SD Satteldach

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse 
 Zahl der Wohnungen  0,4 Grundflächenzahl
 Bauweise  SD Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Grundflächenzahl

- 1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 1.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
- 1.3. Eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1. Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 7,0 m nicht überschreiten.
- 2.2. Die Gebäudehöhe der Wohngebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.
- 2.3. Traufhöhe ist die an den Traufseiten (parallel zur Hauptfirstrichtung) in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden ohne zurückgesetztem zweiten Obergeschoss, bis Oberkante Dachaufbau und bei Gebäuden mit zurückgesetztem Geschoss, bis Oberkante Brüstung.
- 2.4. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Erschließungsstraße und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.
- 2.5. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
- 2.6. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Gebäudehöhen der Doppelhaushälften identisch auszuführen.

B) Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn dies durch untergeordnete Bauteile im Sinne § 8 (5) LBauO geschieht und die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beträgt. § 8 (5) LBauO bleibt unberührt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen und die Festsetzungen zu "Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" eingehalten werden.

C) Grundstücksgrößen

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. Die Baugrundstücke müssen mindestens 350 m² groß sein.
2. Ausnahmsweise dürfen Baugrundstücke kleiner als 350 m² sein, wenn es sich um Reihemittelhausgrundstücke handelt, welche zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits so hergestellt wurden.

D) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb eines Abstandes von max. 16,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
2. Garagen, Carports und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
3. Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn die zugehörigen Wohngebäude als Hausgruppe (Reihenhäuser) errichtet wurden.
4. Ausnahmsweise dürfen Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte bis zu einem Meter an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, wenn sie mindestens auf der der Straße zugewandten Seite begrünt werden.
5. Behelfsgaragen sind unzulässig.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnung zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 88 LBauO)

A) Dächer

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf max. 30° zur Waagerechten betragen.
2. Das Gefälle von reinen Pultdächern ist in Richtung zu der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße auszubilden.
3. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachform der Gebäude identisch auszuführen. Es ist die gleiche Dacheindeckung zu verwenden.

B) Zurückgesetzte Geschosse

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Zurückgesetzte Geschosse sind als 2. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von allen Außenwänden einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

C) Einfriedung der Grundstücke

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den Doppelhaushälften Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,5 m, gemessen ab der Gebäudehinterkante errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.

D) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung frei zu halten. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

E) Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig.
2. Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze dürfen jeweils nur einer Wohneinheit zugeordnet werden, sodass pro Wohneinheit mindestens ein unabhängig zufahrbarer Stellplatz vorhanden ist.
3. Ausnahmsweise sind für Häuser mit zwei Wohneinheiten nur 3 Stellplätze nachzuweisen, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

HINWEISE

A) 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.

B) Hinweis auf wasserrechtliche Belange

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

C) Barrierefreies Bauen

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

D) Bodendenkmalpflege

1. Jeder zutage 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).
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

E) Gehölzarbeiten

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind größere Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Rodung) zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.