Hinweise

Barrierefreies Bauen
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. 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..

Hochwasserschutz
Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins 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.

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

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 (insb. der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Archäologische Funde
Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt.
Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Telekommunikationsanlagen
Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, deren Lage dem Bauherrn auf Anfrage mitgeteilt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bodenschutz
1. Der Beginn der Baumaßnahmen ist bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
2. Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Behörde (Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten) abzustimmen. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vorzulegen. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
3. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen mit unbelasteten Bodenverhältnissen zulässig.
4. Sofern Reste der Auffüllung im Untergrund verbleiben ist nachzuweisen, dass die orientierenden Sanierungszielwerte (SW2, ALEX Merkblatt 02) und Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht überschritten werden oder es sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind mit der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten abzustimmen.
5. Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, so sind diese zu dokumentieren.
6. Die eventuell material- und nutzungsspezifischen Belastungen der Bausubstanz sind zu berücksichtigen.

Legende

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

9. Grünflächen

private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

St Stellplätze

Ga Garagen

HA Fläche für den Hausanschluss

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

ED	II
0,4	0,8

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zugelassen ist eine Wohnnutzung. Ausnahmsweise können einzelne Räume für freie Berufe zugelassen werden, sofern ein ausreichender Stellplatznachweis gemäß Stellplatzverordnung (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000) erbracht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- maximal zulässige Firsthöhe: 10,00 m
- maximal zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Hinterkante des Gehwegs Giselherstraße. Der Bezugspunkt ist im Plan dargestellt.
Die 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu verwenden. Die Baumart ist mit dem Bereich Umwelt - Konzeptionelle Grün- und Landschaftsplanung - abzustimmen.

Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen zwischen der Giselherstraße 45 und der Fläche für Garagen und Stellplätze. Diese Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine Zuwegung zum Hausanschlussbereich ist auf dieser Fläche jedoch möglich.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im größtmöglichen Umfang auf diesen zurückzuhalten und zu verdunsten oder zu versickern.

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie die gemeinsame Zufahrt nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.

Örtliche Bauvorschriften
(gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform
Zulässig sind geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 12 Grad.

1.2 Dachaufbauten
Die Breite von Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breiten aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite dürfen maximal 1/2 der Dachlänge betragen.

1.3 Harmonisierung von Doppelhäusern
Zusammengehörige Doppelhaus-Teilgebäude müssen in ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung sowie in der Fassadengestaltung gleich sein.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.2 Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.3 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.2 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen sowie zur privaten Verkehrsfläche sind als Hecken auszubilden, deren Höhe 1,50 m nicht überschreiten darf. Zaune sind zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert sind.

3.3 Zwischen Doppelhaushälften sind Sichtblenden aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Terrasse, nicht überschreiten. Die Länge darf 4,50 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten.

4. Begrünung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

5. Notwendige Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude (Bauwich) zulässig sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen.

5.3 Bei Garagen oder Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude (Bauwich) ist zur erschließenden Grundstücksseite ein Abstand von mindestens 5 m zu der angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrt kann als Stellplatz im Sinne von 5.1 angerechnet werden.

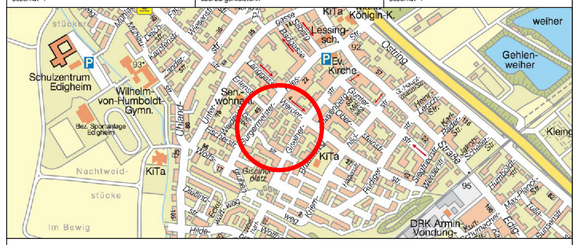
6. Nebengebäude

Nebengebäude, insbesondere Kellerersatzräume mit einer Grundfläche von mehr als 6 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude (Bauwich) zulässig sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009, (GVBl. S. 358)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 09.02.2009 durch den Stadtrat beschlossen und am 20.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Stadtplanung Dezernat 4	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Stadtvermessung Dezernat 4	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.03.2011 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2011, in der Zeit vom 20.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Stadtplanung Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN**	**RECHTSWIRKSAMKEIT**
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am ..... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Stadtplanung Dezernat 4	Ludwigshafen am Rhein, den ..... Oberbürgermeisterin	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 ..... Stadtplanung Dezernat 4



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

626

Wohnquartier Giselherstraße
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadtteil Edigheim
Gemarkung Edigheim

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Blattgröße: 485 x 819 mm