
STADT LUDWIGSHAFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 626 - WOHNQUARTIER GISELHERSTR.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelung der Oberflächenwasserversickerung

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 dauer-

haft 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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. Nr. 8 S. 105).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
 4. Begrünung baulicher Anlagen
 5. Notwendige Stellplätze
-
- 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. Zäune 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 5m 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 6qm, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude (Bauwich) zulässig sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Bodenschutz

Zu sichernder Mutterboden ist nicht vorhanden.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ludwigshafen
Frankenthal, im Juni 2009/S245/TF 090604**



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenbau
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de