

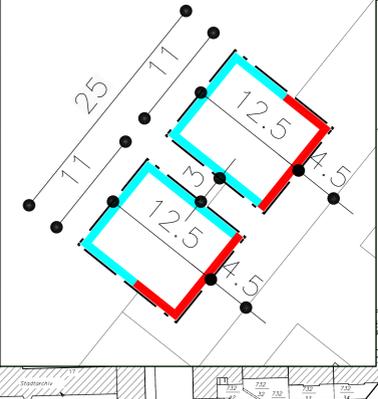
# STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

## BEBAUUNGSPLAN 580b

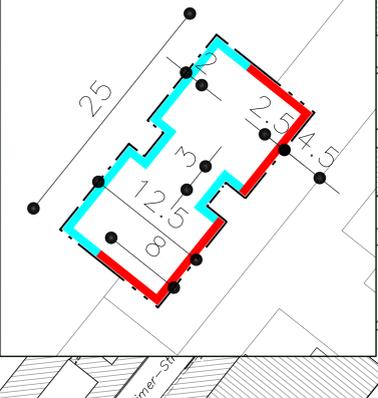
### "UFERBEBAUUNG AM LUITPOLDHAFEN"



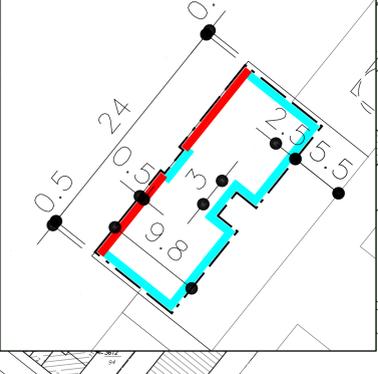
**2. Obergeschoss  
Bemaßungsskizze M 1 : 250**



**1. Obergeschoss  
Bemaßungsskizze M 1 : 250**



**Erdgeschoss  
Bemaßungsskizze M 1 : 250**



WA  
III  
GRZ=0,85

#### LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), §§ 4, 19, 20 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse, maximal
- Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
  - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Private Grünfläche
- B. Sonstige Festsetzungen  
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- C. Bebauungsplangrenze
- D. Hinweise
- Gebäude vorhanden
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - Flurstücksgrenze geplant
  - Flurstücknummer vorhanden
  - Maßangabe in Meter
  - Grenze Wasserschutzgebiet
  - Wasserschutzgebiet
  - Grenze Überschwemmungsgebiet
  - geplante Verkehrsraumgestaltung (unveränderlich)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Weiterhin sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**  
2.1 Die Grundflächenzahl beinhaltet auch die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO.  
2.2 Baugrundstückfläche im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO ist die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche eines Baugrundstückes.  
2.3 Überbauungen von Flächen, die im Bebauungsplan nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.  
2.4 Die zulässige Gebäudehöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante Erdbindung bzw. Oberkante Antenne, beträgt mindestens 9,50 m und maximal 10,50 m. Die Mindestgebäudehöhe ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über die gesamte Länge des Gebäudes sowie über eine Tiefe von mindestens 8 m an straßenseitiger Fassade einzuhalten.  
2.5 Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe auf 11,20 m erhöht werden, aber nur in einer Breite von 6 m und nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 9 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße „Am Luitpoldhafen“. Gegenüber der seitlichen Fassaden sind Gebäudehöhen mit mehr als 10,50 m Höhe um mindestens 0,40 m einzuschränken.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
3.1 Im Erdgeschoss darf von der wasserseitigen Baulinie um maximal 2,00 m zurückgewichen werden, wenn in gleichem Umfang von der wasserseitigen Baugrenze zurückgewichen wird.  
3.2 Ausnahmsweise darf von der straßenseitigen Baulinie mit dem ersten und zweiten Obergeschoss maximal 0,50 zurückgewichen werden.  
3.3 Die wasserseitige Baugrenze darf ausnahmsweise im ersten und zweiten Obergeschoss nur für Balkone und nur bis maximal 3,00 m überschritten werden.  
3.4 Im zweiten Obergeschoss darf die wasserseitige Baugrenze ausnahmsweise auch durch sonstige Bauteile bis maximal 3,00 m überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Breite von maximal 6,00 m.  
3.5 Die straßenseitige Baugrenze bzw. Baulinie darf ausnahmsweise nur für Vordächer und nur bis maximal 2,00 m überschritten werden.
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
4.1 Garagen sind ausschließlich als in die Gebäude integrierte Garagen zulässig.  
4.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite entlang der Straßenseite von 5,00 m je Doppelhaushälfte.  
4.3 In einem Abstand von 4,50 m parallel der Straßenseite der Straße „Am Luitpoldhafen“ sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme eingehauster Mülltrennanlagen zulässig. Eingehauste Mülltrennanlagen dürfen eine Grundfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind mindestens 2 m von der Straßenseite der Straße „Am Luitpoldhafen“ abzurücken.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
5.1 Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.  
5.2 Ausnahmsweise sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig, wenn die 2. Wohnung eine Grundfläche von max. 1/3 der Grundfläche der 1. Wohnung besitzt. Maßgebend für die Berechnung ist die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Grundflächen und Raumhöhe von Bauwerken im Hochbau.
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Dachflächen sind mit Ausnahme transparenter Dachflächen sowie von Flächen, die zur solaren Energieerzeugung genutzt werden, dauerhaft zu begrünen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO**
- 7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) 1 LBauO)**  
**Dachform und Dachneigung**  
7.1 Als Dachform sind nur Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.  
7.2 Ausnahmsweise sind für ausnahmsweise zulässige Bauteile gemäß Festsetzung 2.5 höhere Dachneigungen zulässig.  
7.3 Die Abfenen bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäuden gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen. Für ausnahmsweise zulässige Bauteile gemäß Festsetzung 2.5 ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.  
7.4 Innerhalb eines Bauteiles sind einheitliche Gebäudehöhen einzuhalten sowie die Geformausbildungen in Material, Farbe und Form auf das Nachbargebäude abzustimmen.  
7.5 Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in der Fassade des Daches auf der Dachfläche angebracht sind, sind zulässig.  
7.6 Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Antenne verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist als der niedrigste Punkt der Antenne.
- 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 (1) 3 LBauO)**  
Die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden und sind als Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.
- 9. Einfriedigungen (§ 88 (1) 3 LBauO)**  
Bauliche Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 10. Antennenanlagen (§ 88 (1) 6 LBauO)**  
Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne/Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.
- 11. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) 8 LBauO)**  
11.1 Je Wohnung gemäß Festsetzung 5.1 sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.  
11.2 Für Wohnungen gemäß Festsetzung 5.2 ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.  
11.3 Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn die Stellplätze zusammen einer Wohnung zugeordnet werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6a) BauGB)**  
Das Gelände zwischen Uferlinie und Hauptgebäude sowie bauliche Anlagen, die die Funktion von Hauptgebäuden erfüllen (Hochwasserschutzlinie), gilt gemäß § 88 (2) Nr. 2 Landeswasserschutzgesetz (LWG) als Überschwemmungsgebiet.  
Es gelten somit die Regelungen der §§ 88a, 89, 90, 91 und 92 LWG.
- KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**  
**Hoher Grundwasserstand**  
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Planungsgebietes zeitweilig hoch ansteigt, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollte entsprechend der Gefährdungen erfolgen, um Nässe- und Verwitterungsschäden zu vermeiden.
- HINWEISE**  
**Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung**  
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 Rheiniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.
- Bootslagplätze**  
Im Hafengebiet des Luitpoldhafens ist angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580b „Uferbebauung am Luitpoldhafen“ die Anlage von privaten Bootsplatzanlagen für Anwohner der Parkstraße vorgesehen.
- Lage im Wasserschutzgebiet**  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1996 sind zu beachten.
- Lage innerhalb der Deichschutzzone**  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammpfählen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.
- Zugänglichkeit der Hochwassermauer**  
Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Hochwassermauer wird der Stadt Ludwigshafen für den Unterhalt, die Instandsetzung und die Enttötung/Ausbau des baulichen Hochwasserschutzes nach § 91 des Landeswasserschutzgesetzes durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit das Recht eingeräumt die Grundstücksflächen zu betreten und nutzen.
- Radonschutz**  
Bei Kellerwänden oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, ist auf ausreichende (Fenster-)Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode zu achten.  
Im Bereich der nördlichen Bauteile liegen mäßige Radionuklidkonzentrationen vor. Daher werden folgende bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich:  
• Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195  
• Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke >= 15 cm)  
• Abdichtung von Zu- und Abflüssen mit radonichten Materialien  
• Zuführung von Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen.

- Denkmalschutz**  
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese - sofern notwendig - überwacht werden können.  
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zuzugewinnende archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.  
3. Abs. 1 und 2 entbinden Bauherr/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.  
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- Kampfmittel**  
Es ist nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittel sind gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Bauauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- Bezugsquelle zentraler Richtlinien**  
Sollten in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414f), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
5. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 16. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
12. Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbMWG) vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
13. Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LauV) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 478)
14. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserschutzgesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 11. August 2010 (GVBl. S. 47)
15. Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
16. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 26. September 2005 (GVBl. I S. 387)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 BauGB vom Stadtrat an ... als Sitzung beschlossen worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.	Der Bebauungsplan ist gemäß Beschluss des StGA von ... als Entwurf mit seiner Begründung gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden. In der Zeit von ... bis ... ist der Bebauungsplan öffentlich auslegen.
Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Stadtplatz	Stadtplatz	Stadtplatz
Bürgermeister	Stadtvermessung	Bürgermeister
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Einleitung des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Stadtplatz	Stadtplatz	Stadtplatz
Bürgermeister	Oberbürgermeister	Bürgermeister

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



**NORD**

**M 1:1000**

**PISKE**  
PLANUNG · DAZU · LANDSCHAFT · UMWELT  
STADT- UND REGIONALPLANUNG

AUFGENOMMEN	TAG	NAMME
BEARBEITET	April 2012	Wlfriger
GEZEICHNET	April 2012	Schmid
GEPRÜFT	April 2012	Wlfriger

**Bebauungsplan 580b  
"Uferbebauung am Luitpoldhafen"**

**Ludwigshafen  
Stadt am Rhein**

Denzmat für Bau, Umwelt und Verkehr, WVL  
Bereich Stadtplanung

**Bebauungsplan - Entwurf**

Stadtteil Gemarkung Süd

Planstand 02. April 2012  
Format 101/100