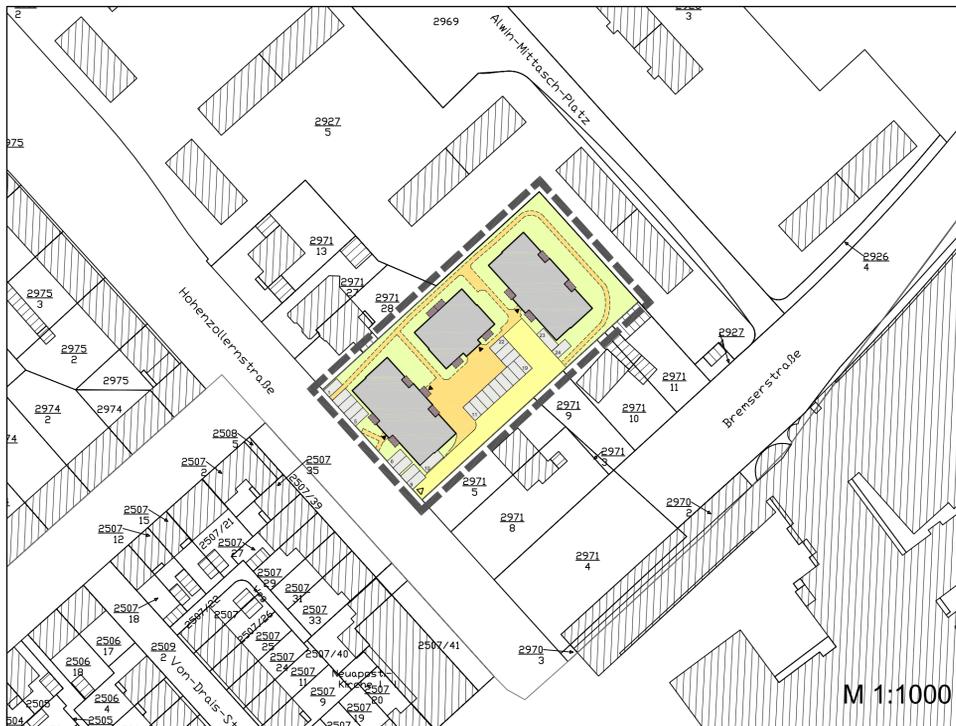


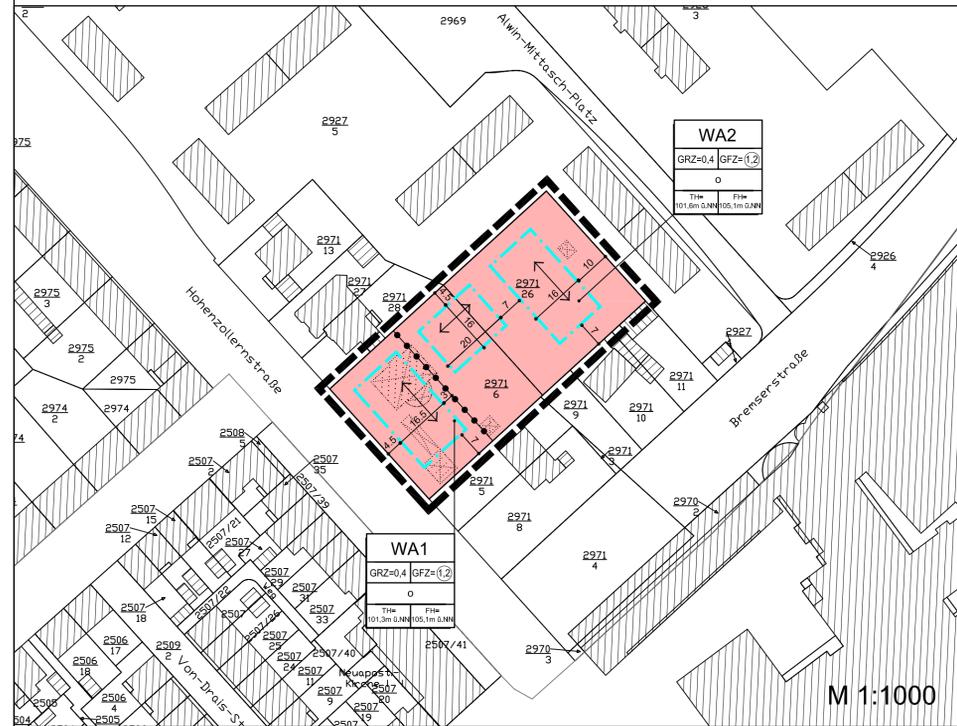
# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



## LEGENDE

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude Planung
- Terrassen / Balkone
- private Verkehrsfläche
- PKW - Stellplätze
- Fußwege und Aufenthaltsbereiche (unverbindlich)
- Baugrundstück
- Zugang Gebäude
- Grundstückszufahrt

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



## LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
    - GFZ Geschosflächenzahl
    - FH Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
    - TH Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
  - Hauptfirstrichtung
- C. Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
    - Bebauungsgrenze
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- D. Hinweise
  - Gebäude vorhanden
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - Flurstücksnummer vorhanden
  - Maßangabe in Meter
  - Gebäude, Abbruch vorgesehen

**Belegung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschosflächenzahl
Grundflächenzahl, max. im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche	GRZ=0,4 GFZ=1,2	
Bauweise	o	Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen	101,3m 0,4NN 105,1m 0,4NN	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
  - 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
    - 1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
    - 1.2 Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
    - 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich als absolute Höhe über dem mittleren Meeresspiegel (Normal Null). Maßgeblich für die Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Als Bezugspunkt dient der an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2971/4 (Brennerstraße) gelegene Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,41 m über NN.
    - 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich als absolute Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut über dem mittleren Meeresspiegel (Normal Null). Sie darf durch Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser, Rücksprünge u.a. über maximal ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Technische Aufbauten für Fahrstühle werden auf die Überschreitung der Traufhöhe nicht angerechnet. Als Bezugspunkt dient der an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2971/4 (Brennerstraße) gelegene Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,41 m über NN.
  - 2.3 Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auf bis zu 0,75 überschritten werden.
- 3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle zur Hohenzollerstraße gelegenen Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.
  - 3.2 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind bis zu einem Abstand von 45 m zum Fahrbahnrand der Hohenzollerstraße an den in Richtung der benannten Straße ausgerichteten Fassaden die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen sind von den Fenstern einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollädenkästen. Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.
- 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 4.1 Im Plangebiet sind mindestens 10 kleinkronige und 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ersatzweise entsprechende bestehende Bäume zu erhalten.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
  - 5. **Dachflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
    - 5.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 40°.
    - 5.2 Dachaufbauten und Nebengiebel sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
    - 5.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
  - 6. **Zahl der notwendigen Stellplätze** (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
    - 6.1 Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind je Wohneinheit jeweils 0,5 Stellplätze der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Bei Bedarf ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
    - 6.2 Für Wohnungen, deren Nutzung mit einem durch Städtebaulichen Vertrag gesicherten Betreuungsvertrag verbunden ist, sind ausnahmsweise je Wohneinheit 0,2 Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch 3 Stellplätze. Bei Bedarf ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

- 7. **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
  - 7.1 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
  - 7.2 Alle nicht baulich genutzten oder befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

## C. HINWEISE

**Bodenschutz**  
Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

**Hochwasserschutz**  
Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwassereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten.

**Grundwasser**  
Im Geltungsbereich sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen beim Bau zu treffen.

**Natürliches Radonpotenzial**  
In Bereich des Oberreingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundament- und Räumliche erstrebten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftung (Stoßlüftung) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

**Denkmalschutz**  
Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archaische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

**Verdacht auf Kampfmittel**  
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmitteldienst zu melden sind.

**Artenschutz**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Rodung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsche und anderer Gehölze im Plangebiet grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zulässig. Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Eidechsen neu geschaffen werden. Sand- und Kiesablagerungen an sonnigen Plätzen sind daher insbesondere im Zeitraum zwischen Mai und Juli eines Jahres zu vermeiden.

**Vorschlagsliste für Baum- und Strauchpflanzungen**  
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist folgende Vorschlagsliste zu beachten:

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Juglans regia (Walnuss)	Corylus avellana (Hasel)
Morus alba (Weißer Maulbeerbaum)	Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus padus (Traubeneiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Süßkirsche)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Pyrus pyrausta (Holzbiere)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Ulmus minor (Feldulme)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Sambucus racemosa (Traubenholunder)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Sorbus domestica (Speerling)
	Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

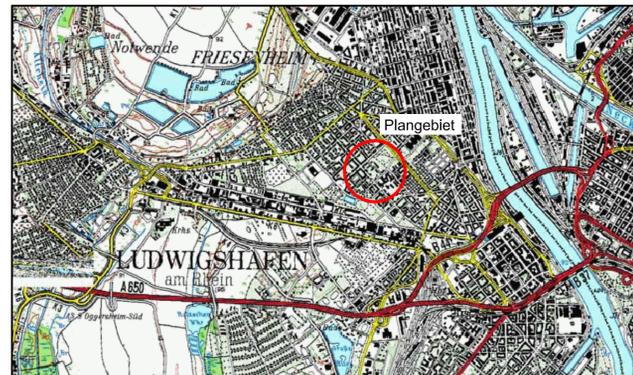
Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
  - In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), 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
  - Planzeichenverordnung 1990-PlanV 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 1990 (BGBl. I 1990 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)
  - vom 12. Juli 1990 (BGBl. I 1990 S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
  - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG)
  - 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 11 G vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
12. Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG)
  - vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
13. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
  - 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. 47)
14. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG)
  - In der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
15. Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG)
  - 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 28. September 2005 (GVBl. I S. 387)

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat am 23.03.2011, beschlossen und am 30.03.2011, örtlich bekanntgemacht worden.	<b>PLANUNTERLAGE</b> Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss des BGA vom 23.03.2012 als Entwurf mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger örtlicher Bekanntmachung am 11.03.2012, in der Zeit vom 09.03.2012 bis einschließlich 09.03.2012 öffentlich auslegen.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
.....	.....	.....
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Beigeordneter	Beigeordneter	Beigeordneter
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.	<b>AUSGEFERTIGT</b> STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	<b>RECHTSWIRKSAMKEIT</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß § 10 BauGB am ..... örtlich bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
.....	.....	.....
Stadtplanung	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt
Beigeordneter	Oberbürgermeisterin	Beigeordneter

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



<b>PISKE</b> <small>BAU · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT STADTPLANER · ARCHITECTEN · INGENIEURE</small>	AUFGENOMMEN	TAG	NAME
	BEARBEITET	März 2012	Villinger
	GEZEICHNET	März 2012	Schmid
	GEPRÜFT	März 2012	Villinger

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 637 "Betreutes Wohnen/ Hohenzollerstraße"**

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
Bereich Stadtplanung

## Bebauungsplan - Entwurf

Stadtteil Friesenheim Planstand 22.03. 2012  
Gemarkung Friesenheim Format 93/52