

---

Bebauungsplan Nr. 554 g "Melm, Albert-Haueisen-Ring" - Offenlagebeschluss

KSD 20123987

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

Stand: Mai 2012

# INHALT

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b><u>VERFAHREN</u></b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1      | <u>Übersicht über die Verfahrensschritte</u> .....                          | 4         |
| 1.2      | <u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....                                      | 4         |
| <b>2</b> | <b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1      | <u>Rechtsgrundlagen</u> .....   | 5         |
| 2.2      | <u>Geltungsbereich</u> .....  | 6         |
| <b>3</b> | <b><u>PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u></b> .....                 | <b>6</b>  |
| 3.1      | <u>Planungsanlass/städtebauliches Erforderniss gem. § 1 (3) BauGB</u> ..... | 6         |
| 3.2      | <u>Planungsziele und -grundsätze</u> .....                                  | 8         |
| <b>4</b> | <b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....     | <b>9</b>  |
| 4.1      | <u>Regionalplan</u> .....   | 9         |
| 4.2      | <u>Flächennutzungsplan</u> .....  | 9         |
| 4.3      | <u>Bisheriges Baurecht</u> .....  | 9         |
| <b>5</b> | <b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....                     | <b>10</b> |
| 5.1      | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> .....                               | 10        |
| 5.2      | <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> .....                            | 13        |
| 5.3      | <u>Hinweise</u> .....   | 14        |
| <b>6</b> | <b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....                        | <b>15</b> |
| <b>7</b> | <b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....          | <b>16</b> |
| 7.1      | <u>Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</u> .....                      | 16        |
| 7.2      | <u>Öffentliche Auslegung</u> .....  | 16        |
| 7.3      | <u>Gründe, die für die Planung sprechen</u> .....                           | 16        |
| 7.4      | <u>Gründe, die gegen die Planung sprechen</u> .....                         | 16        |
| 7.5      | <u>Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander</u> .....           | 17        |
| <b>8</b> | <b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....                           | <b>16</b> |
| 8.1      | <u>Bodenordnung</u> .....   | 16        |
| <b>9</b> | <b><u>ANLAGEN</u></b> .....   | <b>17</b> |
| 9.1      | <u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u> .....           | 17        |
| 9.2      | <u>Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB</u> .....    | 17        |

## VERFAHREN

### Übersicht über die Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt   | Datum    |
|---|----------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gemäß § 75 (2) GemO am   | 16.09.10 |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am   | 13.09.10 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2010 am                            | 22.09.10 |
| Beteiligung des Ortsbeirates Oggersheim am  | 03.05.12 |
| 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  |          |

### Anmerkungen zum Verfahren

Im September 2006 wurde ein informelles Strukturkonzept beschlossen, das nicht nur reinen Geschosswohnungsbau (wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzt), sondern auch EFH-Bebauung am Albert-Hau Eisen-Ring ermöglichen sollte. Anschließend wurde der Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“ gemäß § 1 (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB zur Sicherung der Ziele des Strukturkonzeptes aufgestellt und ortsüblich bekanntgemacht (s. Kap. 1.1).

Die Grundstücke entlang des Albert-Hau Eisen-Rings werden nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 554 „Melm-Anpassung“ herausgenommen und bilden einen neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554 g „Melm, Albert-Hau Eisen-Ring“.

Für den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Hau Eisen-Ring“ wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ angewendet. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 13 ha wird sich die zulässige Grundfläche zwar oberhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen; die im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzte Grundfläche wird jedoch nicht verändert bzw. erhöht (s. BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 2009, Rn. 21,22). Auf eine allgemeine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird somit verzichtet.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Hau-eisen-Ring“ wird gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung der Offenlage gem.  
§ 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## ALLGEMEINES

### Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G 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 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.12.2011 (BGBl. I S. 2557)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 3 G v 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 67 G v. 22.12.2011 (BGBl. I S.  
3044)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

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

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G 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),  
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280),  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S.  
402)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

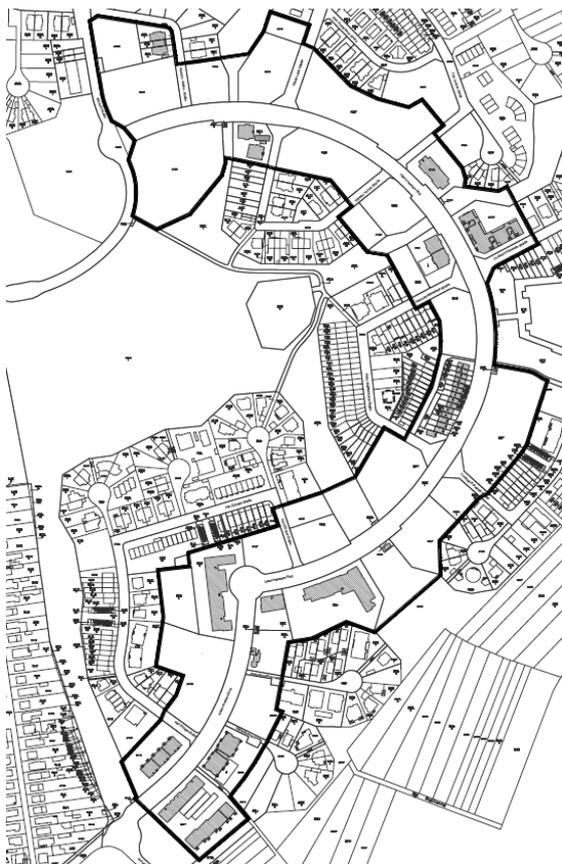
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch den angrenzenden Bebauungsplan 554d „Will-Sohl-Straße“ und dem öffentlichen Grünzug
- im Nordosten: durch die rückwärtige Bebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe des Albert-Hauelsen-Rings sowie des Bebauungsplanes 554c „Melm, Albert-Hauelsen-Ring/Christoph-Kröwerath-Straße“
- im Südosten: durch die Einmündung der Sudetenstraße in den Albert-Hauelsen-Ring bzw. den Bebauungsplanentwurf 125a „Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim“
- im Südwesten: durch die rückwärtige Bebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe des Albert-Hauelsen-Rings

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 13 ha; der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Datum vom 02.05.12.



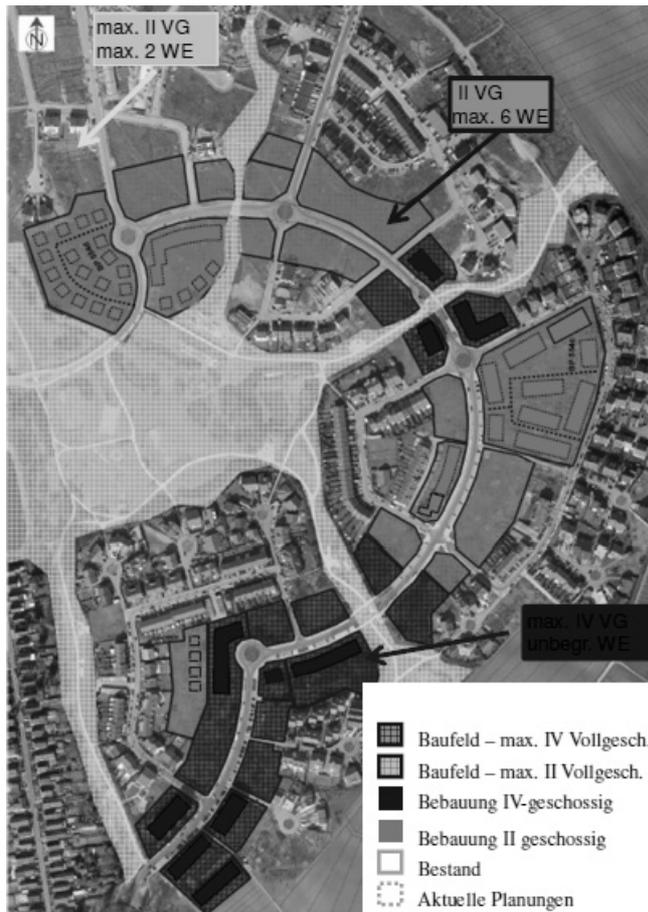
Geltungsbereich

## PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

### Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Bereits im Oktober 2006 fanden Gespräche statt zwischen der GAG, BASF, Fa. Willersinn, HPE Hausbau, heute vertreten durch EPM Wohnen GmbH, und der Stadt Ludwigshafen

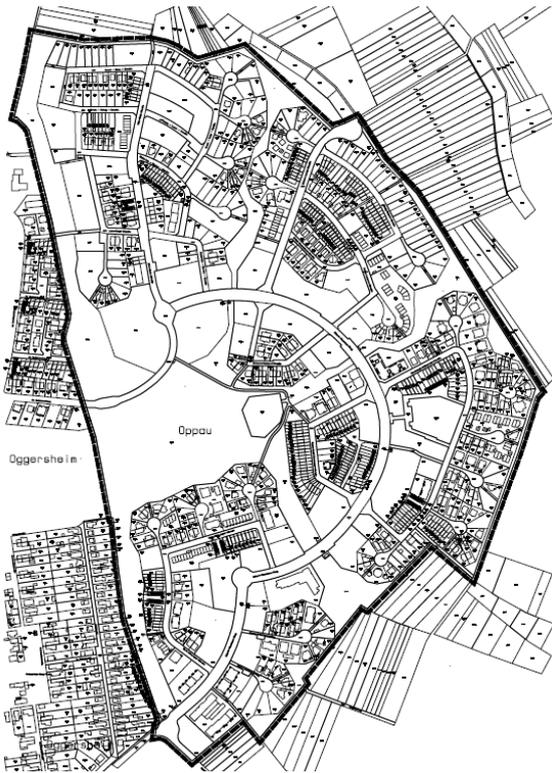
bezüglich der Bebauung am Albert-Haueisen-Ring in der Melm (B-Plangebiet 554 „Melm“). Ein großer Teil der Flächen war und ist heute noch unbebaut. Für Teilbereiche lagen Baugenehmigungen vor, die in Höhe der geplanten Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke stark voneinander differierten, so dass eine heterogene und für das Image der Melm unvorteilhafte bauliche Entwicklung entlang des Rings zu befürchten war. Gleichzeitig ist der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, entgegen den Festsetzungen eine anderweitige Bebauung zu ermöglichen. Daraufhin wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, das den Paradigmenwechsel weg vom reinen Geschosswohnungsbau hin zur Ein / Zweifamilienhausbebauung und zu kleineren Einheiten vorsieht. Die Flächen entlang des Albert Haueisen-Ringes sollen dabei in Bereiche mit max. IV-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung und bis zu II-geschossiger Ein- bis Zweifamilienhausbebauung gegliedert werden.



Strukturkonzept

Auf dieser Grundlage wurden bislang einzelne Flächen der Eigentümer BASF und GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs,- Gewerbe- und Städtebau überplant.

Derzeit ist nun zu beobachten, dass der Geschosswohnungsbau für den Markt wieder attraktiv wird und sich damit auch der Vermarktungsdruck der Grundstückseigentümer erhöht. Darüber hinaus gab es zwischenzeitlich Änderungen der Rechtsnachfolger einzelner Grundstücke, so dass die Umsetzung des Strukturkonzeptes auf rein informeller Ebene nicht mehr gewährleistet ist. Dies machte den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm-Anpassung“ erforderlich, der die gegensätzlichen Entwicklungen steuern und in diesem Zuge auch dem Überplanungsbedarf für andere Teilbereiche nachkommen soll.



Geltungsbereich B-Plan 554 „Melm-Anpassung“

Um flexibler, zielorientierter und qualitätsvoller auf den Nachfragedruck im Wohnungsbau vor allem am Albert-Haueisen-Ring reagieren sowie das o.g. Strukturkonzept zeitnah umsetzen zu können, wird ein separater, eigenständiger Bebauungsplan Nr. **554 g „Albert-Haueisen-Ring, Melm“** aufgestellt (s. Kap. 2.2).

## Planungsziele und -grundsätze

### Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umsetzung des informellen Strukturkonzeptes entlang des Albert-Haueisen-Rings bilden. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings durch eine straßenbegleitende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung
- Geschosswohnungsbau bis max. IV Geschosse an nur noch städtebaulich markanten Stellen
- Durch Herabzonung auf II Geschosse, ist die Mindestwandhöhe (derzeit 8,00 m) anzupassen
- Parzellierung der Grundstücke in einzeln vermarktbar Teilgrundstücke. Einzelne Grundstückszufahrten sind denkbar, sofern diese nicht vom Albert-Haueisen-Ring zugefahren werden
- Teilweise giebelständige Bebauung zulassen, so dass Ein- bis Zweifamilienhaus-Grundstücke anstatt vom Albert-Haueisen-Ring von den Seitenstraßen erschlossen wären
- Abgrenzung der Baufenster überprüfen, ob sie dem derzeitigen Bedarf entsprechen
- Standorte der Gemeinbedarfsflächen auf ihre Notwendigkeit überprüfen
- Festsetzungen zu Garagenflächen neu formulieren

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ werden in das Planverfahren übernommen. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine mehrgeschossige Bauweise, aber auch für eine kleinere MFH-Bebauung oder Einzelhausbebauung schaffen. Bei dieser Gelegenheit sollen aber auch missverständliche Formulierungen des derzeitigen Bebauungsplanes klargestellt und Befreiungstatbestände als reguläre Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Albert-Hauelsen-Ring“ sichergestellt.

#### Ver- und Entsorgung

##### **Versorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Albert-Hauelsen-Ring. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Stand ist das highspeed-Netz noch nicht vollständig ausgebaut; Internetzugänge können jedoch individuell beim jeweiligen Leitungsträger beantragt werden.

##### **Entsorgung Schmutzwasser**

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung im Albert-Hauelsen-Ring.

##### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist daher – soweit möglich - innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **Regionalplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1999 (Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, 2000) stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bisheriges Baurecht**

Für die Flächen des Plangebietes gilt bislang der Bebauungsplan 554 „Melm“.

# **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen beruhen größtenteils auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“. Es wurden die für die Umsetzung des vorliegenden Strukturkonzeptes maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die speziellen Festsetzungen entlang des Albert-Hauelsen-Ringes zum größten Teile übernommen und teilweise den neuen Planungszielen angepasst bzw. modifiziert.

### Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da diese planungsrechtliche Eingruppierung der vorhandenen Nutzung im Plangebiet gerecht wird und dieser entspricht. Gartenbaubetriebe und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen. Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen.

Für das Baugebiet Melm waren insgesamt 6 Standorte als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche in der Karl-Dillinger-Straße 7 wurde als Kindertagesstätte genutzt; die räumlichen Kapazitäten sowie das Betreuungsangebot sind noch ausreichend. Die Gemeinbedarfsflächen der Flurstücke 5119, 5137, 5160, 5061 und 5073 sind von ihrem Zuschnitt tendenziell zu klein, um aktuellen Flächenstandards zu genügen. In der Summe sind es mehr Standorte als benötigt werden. Mit der Umwidmung der Grundstücke von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet – erhöht sich die Flexibilität. Einerseits können die Flächen weiterhin für soziale Einrichtungen genutzt werden. In Bedarfsfall können sie sogar leichter mit angrenzenden Nachbarflächen verschmolzen werden; andererseits können nicht benötigte Flächen andere Nutzungen zugeführt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher entlang des Albert-Hauelsen-Rings eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2. Ausnahmen bilden kleinere Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Diese Regelfestsetzungen bleiben wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ erhalten. Somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) unverändert bestehen und tastet die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht an.

Im WA 1 ist wie bisher eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Hinzu kommt, dass die Gebäudefassade (Vor- und Rücksprünge von Fassadenfluchten mit md. 1 m auf 1/3 der Gebäudelänge) gegliedert werden muss. Dieser Ausnahmefall gestattet eine Überschreitung der GRZ unter festumrissenen Bedingungen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ dient nicht einer Verdichtung, sondern soll neue Qualitäten des Wohnungsbaus ermöglichen.

Bezüglich der Höhe und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen sind neue Regelungen analog des Strukturkonzeptes getroffen worden. Daher sind nur noch an städtebaulich markanten Stellen bzw. als Fassung der fingerartigen Grünschnitten maximal 4 Vollgeschosse (Geschoßwohnungsbau) zulässig; im Planbereich – WA 2 – sind dagegen nur noch max. 2 Vollgeschosse (kleinere Mehrfamilienhäuser oder Einfamilien,- Doppel,- Reihenhäuser) zulässig. Damit wird das in Kap. 3.1 beschriebene Strukturkonzept umgesetzt. Es sichert städtebaulich geordnete Strukturen, bei gleichzeitiger Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten.

Im WA 2 ist folglich für die kleineren MFH sowie Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen die Mindesttraufhöhe von 8 m nicht mehr sinnvoll. Um dort jedoch den Spielraum für eine stärkere räumliche Fassung des Albert-Hauelsen-Ringes und eine städtebauliche

Akzentuierung durch eine sich von dem übrigen Plangebiet abhebende Bebauung zu ermöglichen, wurden in diesem Bereich höhere maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, führt zu einem strukturierten städtebaulich einheitlichem Straßenbild entlang des Albert-Hau Eisen-Rings.

#### Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise beruht weiterhin auf den vorgegebenen Baufluchten und Abständen zur Verkehrsfläche.

Die offene Bauweise ermöglicht einen großen Spielraum in der Bebaubarkeit und lässt im WA 1 auch abweichend von § 22 BauNVO Blocklängen über 50 m zu. Eine Verschlechterung in der Grundstücksverwertung ist damit nicht verbunden.

Um bei der Errichtung von einzelnen Teilgebäuden (Reihenhausteil und Doppelhaushälfte) die Anbauung sicherzustellen, wird eine Anbaubaulast nach Landesbauordnung eingefordert. Dies soll die zügige und vollständige Umsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen unterstützen und somit auch auf die bauliche Gesamtstruktur des Gebietes positiv Einfluss nehmen.

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Darüber hinaus wird durch die Änderungen der Spielraum der Bebaubarkeit in der Lage der Baukörper gegenüber der derzeit noch geltenden Planung erhöht, nicht jedoch die Flächenbeanspruchung selbst. Eine Verdichtung - Bodenversiegelung – kann deshalb durch diese Änderung nicht eintreten.

#### **Allgemeine Baufenstertiefe**

Die allgemeine Baufenstertiefe beträgt weiterhin regelmäßig 17 Meter. Hiervon ausgenommen sind Baufenster bei denen auf die besondere Grundstücksform reagiert werden muss, z.B. aufgrund von räumlicher Enge oder anderen ungünstigen Zuschnitten, die eine wirtschaftliche Bebauung erschweren würden.

#### **Bebauungsabstand zu Straße und Nachbargrundstücken**

Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie an der Längsseite des Straßenverlaufs 5 Meter. Dieses Maß ergibt sich auch aus der Erforderlichkeit heraus, im Zusammenhang mit Reihenhausbebauung eine ausreichende Vorgartentiefe für den Nachweis von Stellplätzen zu sichern.

Abweichungen gibt es dort, wo auf den genehmigten Bestand reagiert werden muss oder wo der besondere Grundstückszuschnitt eine Abweichung rechtfertigt.

Der Abstand an der Schmalseite der Baufenster beträgt zur Grundstücksgrenze in der Regel beidseitig 3 Meter (Mindestabstand) bei aneinander angrenzenden Grundstücken und 5 Meter bei Angrenzung an Albert-Hau Eisen-Ring aufgrund der zulässigen Maximalhöhe. Bei Angrenzung an Fußwege genügen nur 3 Meter.

#### **Abstand zu öffentlichen Grünflächen**

Entlang der öffentlichen Grünflächen und des Gebietsrandes ist wie bislang auch auf den privaten Grundstücken ein 3 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dies stellt einen sanften Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Freibereichen sicher. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von weiteren 2 Metern zum grundstückseigenen Grünstreifen einzuhalten. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 5 Metern.

#### Mindestmaße für Baugrundstücke

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m. Diese Festsetzung von Mindestmaßen verfolgt das städtebauliche Ziel, die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden

beengten Wohnverhältnisse zu vermeiden. Ziel ist es auch hier, die potentielle Wohndichte zu entzerren, die Wohnqualität zu verbessern und zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Grundrissbildung offen zu halten. Außerdem ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 6 m sichergestellt, dass im Bedarfsfalle zwei Stellplätze in der Vorgartenzone nachgewiesen werden können.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In der Vergangenheit sind einige Mehrfamilienhäuser nicht nur entlang des Albert-Hauweisen-Ringes, sondern auch in den Stich- und Nebenstraßen entstanden, auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“. Diese kleineren Mehrfamilienhäuser in Doppelhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte haben die Einfamilienhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und einer zunehmenden städtebaulichen Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Darüber hinaus sind Baulücken entstanden, die durch diese Bebauung vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unattraktiv geworden sind. Andererseits gibt es eine Nachfrage für kleinere Mehrfamilieneinheiten. Ziel ist es, die Nachfrage nach kleineren MFH-Gebäuden auf den Albert-Hauweisen-Ring zu lenken; Abseits des Ringes sollen dann nur noch EFH und DH mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Nur noch in Einzelfällen sind auf bestimmten Grundstücken Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, die durch nachbarliche Dreifamilienhausbebauungen vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauungen unattraktiv geworden sind.

Somit ist im WA 2 die Einschränkung der Wohnungszahl bei zweigeschossiger Bebauung auf max. 6 Wohneinheiten festgesetzt, um gezielt Ein-bis Zweifamilienhausbebauung sowie kleinere Mehrfamilienhäuser entlang des Albert-Hauweisen-Ringes zu ermöglichen.

#### Lärmschutz

Die Lärmschutzregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Im Vergleich zu den Orientierungswerten der Din 18005 kann es am Albert-Hauweisen-Ring zwischen Einmündung Sudentenstraße und dem 1. Grünzug zu Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu 9 dB (A) kommen. Dort sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies kann geschehen durch eine schalltechnisch günstige Wohnungsgrundrißgestaltung mit Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite der Gebäude. Bei Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Straße ist festgesetzt, dass die straßenseitigen Umfassungswände einschließlich der Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB haben müssen.

In allen anderen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten.

#### Flächen für Stellplätze und Garagen

Diese Flächenregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze und Garagen – wird die Anordnung von z.B. Parkdecks, Tiefgaragen oder Sammelgaragen auf den Grundstücken geordnet und strukturiert.

Garagen sind im 5m-Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis allerdings bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, (insbesondere im Fall von Reihenhäusern) als unverhältnismäßig. Es wurden deshalb in bestimmten Einzelfällen Befreiungen ausgesprochen, wenn sichergestellt werden konnte, dass die Garagenwand zum öffentlichen Raum hin angemessen begrünt wird. Dem trägt ein Mindestabstand von 1 m Rechnung. Um künftig auf solche Befreiungen verzichten zu können, wird eine Ausnahmeregelung in den Festsetzungen aufgenommen.

Um angemessene Lärmschutzmaßnahmen bei Sammelgaragen und Tiefgaragenzufahrten zu ermöglichen, wird klargestellt, dass Mauern und Einhausungen an Grundstücksgrenzen zulässig sind.

#### Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Flächenregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Für weitere, noch nicht abgeschlossene Baumaßnahmen im Straßenraum, benötigt das Tiefbauamt eventuell noch zu beanspruchende private Grundstücksflächen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die für das Plangebiet maßgeblichen Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ wurden vollständig übernommen und gewährleisten weiterhin eine starke Durchgrünung des Gebietes als wesentlich prägendes Merkmal der Siedlungsstruktur. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen oder Flächenfestsetzungen erforderlich.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Dachflächen

Die Regelungen zu Dachflächen, Dachformen und Dachneigungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Die Regelung am Albert-Hauelsen-Ring Dachgauben nicht zu zulassen, unterstützt die städtebauliche Dominanz der Bebauung an markanten Stellen, da sie dazu auffordert, die Wände des Dachgeschosses soweit wie möglich hochzuführen. Auf den übrigen Grundstücken sind Gauben zulässig, werden aber in gewissem Umfang reguliert, um Auswüchsen entgegenzuwirken. Die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll somit ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft verhindern.

Bezüglich der Dachformen sind keine Festsetzungen getroffen worden, um einen gestalterischen Spielraum für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Lediglich Regelungen zur Dachneigung und Firstrichtung werden festgesetzt, dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird. Durch die Festlegung der Firstrichtung (traufständige Hauptfirstrichtung) wird eine homogene Dach- und Gebäudeausrichtung entlang des Albert-Hauelsen-Rings bzw. ein einheitliches Erscheinungsbild zur Haupteinschließung – Entree - geschaffen.

#### Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Gestaltungsregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Begrünung der Flachdächer von Garagen dient neben gestalterischen Zwecken der Wasserrückhaltung und Verdunstung, wodurch das Klima verbessert und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sollen neben den gestalterischen Gesichtspunkten vor allem gewährleisten, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Wasserkreislauf, so gering wie möglich sind.

Strauchpflanzungen oder intensiv begrünten Einfriedungen von Nebenanlagen sollen das Gebiet durchgrünen und für Sichtschutz sorgen.

## Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA 1, d.h. bei Geschosswohnungsbauten nicht zulässig, um den teilöffentlichen Charakter dieser Bebauung zu unterstreichen und für den Fußgänger erlebbar zu machen.

Im WA 2 ist die Höhe der Zäune auf 1 m bzw. ausnahmsweise auf 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Vielfach ist dies im Gebiet abweichend von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes 554 „Melm“ hergestellt worden. Die neue Festsetzung soll dem Bedürfnis entgegen kommen. Auch die alte Festsetzung wonach nur Hecke oder in Hecken integrierte Zäune zulässig waren, erwies sich als problematisch. Die neue Regelung erlaubt alle Arten von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m, an Eckgrundstücken von 1,80 m. Zur öffentlichen Seite muss dafür eine Eingrünung vorgenommen werden.

## Zahl der notwendigen Stellplätze

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum, der mit zunehmender Befüllung des Baugebietes zu massiven Spannungen führen könnte. Bei EFH- Bebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Auch bei Mehrfamilienhäusern muss darum der Stellplatzschlüssel von regulär 1 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben werden.

## Fahrradabstellplätze

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz frei zugänglich anzulegen.

## **Hinweise**

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

### 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 auf 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 Hochwasserereignis 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.

## Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische 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 Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

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

## Natürliches Radonpotenzial

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotential im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden ([www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001\\_aet07.pdf](http://www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf)). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ([www.luwg.rlp.de](http://www.luwg.rlp.de) › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de)).

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung

Der klimatische Ausgleich durch Bepflanzung und Begrünung ist weiterhin gegeben; geringe Versiegelung und geringe Baudichten vermeiden Wärmeinseln. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen werden Strömungsbehinderungen vermieden.

## Wohnungsmarkt

Ein großer Teil der Flächen entlang des Albert-Hau Eisen-Rings war und ist heute noch unbebaut. Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet in zwei Wohnbereiche untergliedert. Einmal der Geschosswohnungsbau an nur noch markanten Stellen und andererseits Standorte für jetzt auch kleinere Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser. Mit dieser neuen Bauvielfalt wird die Verwertbarkeit flexibilisiert, das Angebot vielseitiger.

## Grünordnung und Landespflege

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wäre gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 nicht erforderlich; ist aber bereits in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren voll umgänglich erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 554 „Melm“ ist ein erweiterter landespflegerischer Beitrag aufgestellt und erarbeitet worden. Da durch die Vergrößerung der Baufenster zwar mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden können, die GRZ/GFZ jedoch beibehalten und zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil führen wird, ist auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag zu verweisen.

## **ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom ..... fand die Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 554 g „Melm, Albert-Hau Eisen-Ring“ statt.

(Ergebnis wird nachgetragen)

### **Öffentliche Auslegung**

(Ergebnis wird nachgetragen)

### **Gründe, die für die Planung sprechen**

### **Gründe, die gegen die Planung sprechen**

## **7.5 Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander**

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Ludwigshafen, .....

## **ANLAGEN**

**Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB**

**Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 4 (3) BauGB sind Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB))

#### 2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Bei Reihenanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten Grundstücken ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen.

Im WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn max. 3 Vollgeschosse und eine gegliederte Gebäudefassade (Vor- und Rücksprünge von Fassadenfluchten mit md. 1 m und 1/3 der Gebäudelänge) realisiert werden. In diesen Fällen ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig:

- Für Gebäude 0,35 statt 0,3
- Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge zusammen bis 0,7.

Diese Überschreitungen sind auszugleichen durch

- Großkronige Obst- oder Laubbäume mit 30 qm/Baum
- Extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm
- Intensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 35 cm Substratstärke: 0,9 qm/qm
- Berankte Garagenwände mit 0,15 qm/qm,

so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ von 0,45 nicht überschreitet.

Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet.

Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, sind nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zulässig.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut; bei md. 1,50 m zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.

**Im WA 1 gilt:**

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt md. 8,00 m, max. 14,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt md. 14,50 m, max. 19,50 m.

**Im WA 2 gilt:**

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 8,00 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 12,50 m.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO,)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind Blocklängen über 50 m abweichend von § 22 BauNVO zulässig.

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.

**4 Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

**Im WA 2 gilt:**

Es sind pro Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Ansonsten siehe Nutzungsschablone !

**6 Lärmschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Am Albert-Hau Eisen-Ring zwischen Einmündung Sudetenstraße und dem 1. Grünzug müssen Außenbauteile vor schutzwürdigen Räumen ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 db aufweisen.

**7 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 25 BauGB, § 22 BauNVO)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze und Carports sind innerhalb dieses 5 m Streifens zulässig.

Garagen/Carports an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken, wenn in der verbleibenden Abstandsfläche Maßnahmen zur Eingrünung getroffen werden.

Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht vom Albert-Hauelsen-Ring erschlossen werden. Zufahrten zu Sammelgaragen (md. 4 Garagen) sind vom Albert-Hauelsen-Ring aus in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zulässig.

Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Mauern, Einhausungen) von Zufahrten zu Tiefgaragen und Sammelgaragen sind entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

**8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von maximal 3 m Tiefe zur Herstellung von Straßen in Anspruch genommen werden.

**9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und –bindungen** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 10 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm im Stellplatzbereich zu pflanzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

**1 Dachflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

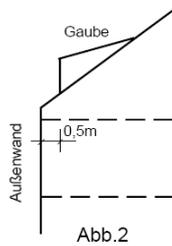
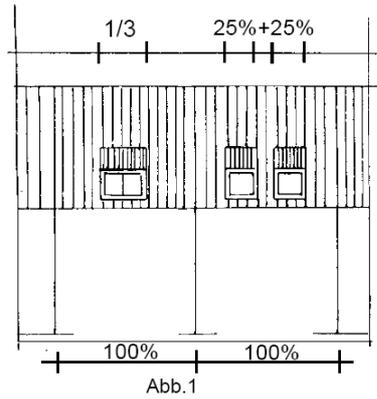
Die zulässige Dachneigung beträgt 5° - 40°.

Ein gegenüber einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem flach geneigten Dach abzuschließen.

**1.2** Im WA 1 sind Dachgauben nicht zulässig.

Im Übrigen darf eine Gaube maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge.(Abb.1)

Dachgauben müssen mindestens 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.2).



Dacherker mit Giebel- oder Bogen- Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1 m, an der höchsten Stelle um 2 m überschreiten, wenn sie maximal 4 m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen (Abb.3).

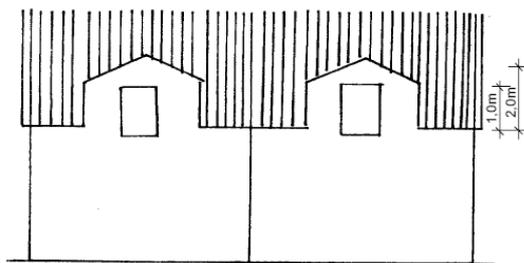


Abb.3

Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen (Abb.4).

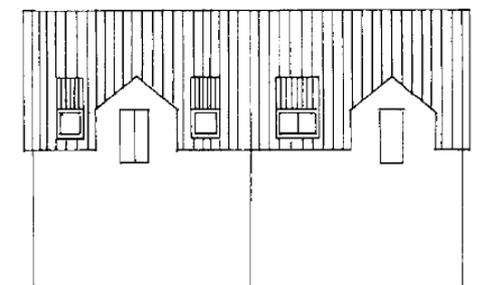


Abb.4

**1.3** Innerhalb eines Baufensters sowie bei Doppelhaushälften sind Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aneinander anzupassen.

Bei Ecklösungen an Straßeneinmündungen, Eckgrundstücken oder schwierigen Grundstückszuschnitten sind geringfügige Abweichungen (bis zu 5% von Dachneigung, max. 0,50 cm der Höhenentwicklung) zulässig.

## 2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

2.1 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrassen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

2.3 Innerhalb der privaten Grünfläche entlang dem öffentlichen Grünzug muss die Geländehöhe des Grünzugs aufgenommen und ggfs. abgeböschet werden (Abb.5).

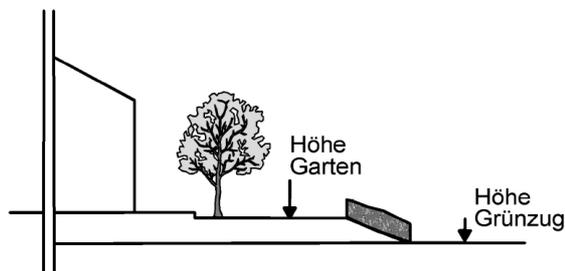


Abb. 5

2.4 Auf allen Grundstücken / Nutzungseinheiten unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 500qm ist im Garten je 500 qm ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

2.5 Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Vorschlagsliste (oder vergleichbare Arten) zu verwenden.

2.6 Alle zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

2.7 Im WA 1 ist 60% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie) zu bepflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).  
im WA 2 ist 20% der Vorgartenfläche zu bepflanzen und mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).

2.8 Nebenanlagen wie Müllanlagen, Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünter Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

## 3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen unzulässig.

- 3.2** Im WA 2 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, hintergrünte Zäune mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen/...) incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken und deren Vorgärten, die mit der seitlichen Abstandsfläche zusammenfallen, hinter der vorderen Bauflucht/Baugrenze/Baulinie Einfriedungen incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

**4 Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein.

Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

**5 Fahrradabstellplätze** (§ 88 (3) Nr. 4 LBauO)

Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

## **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 auf 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 Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten.

### **Grundwasser**

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

### **Natürliches Radonpotenzial**

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) 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.

### **Ver- und Entsorgung**

Verbindungswege zwischen Straßen sowie zwischen Straßen und Grünflächen sind keine mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Erschließungsstraßen.

Bauliche Anlagen im Blockinnenbereich (2. Reihe) müssen über den Albert-Haueisen-Ring, bzw. sonstige öffentliche Straßen an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische 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 Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

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