

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**der Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,
Frau Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen/Rhein**

nachfolgend *Stadt* genannt

und

**D&K Wohnbau GmbH, vertreten durch Michaela Dorsch
Holunderweg 13, 67436 Speyer**

nachfolgend *Investorin* genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag im Sinne des §11 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung geschlossen.

Präambel

Die LUWOGÉ hat ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 zurückgebaut. Dadurch wurden im Zentrum der Pflingstweide ca. 1,2 ha Fläche frei, die einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wurde im Juni 2007 vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.616 „Zentrum Pflingstweide“ beschlossen. Ebenso wurde vom Stadtrat ein städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen, das die Rahmenbedingungen einer zukünftigen baulichen Nutzung definiert.

Dieses Konzept erlaubt eine Nachnutzung in Teilabschnitten. Für einen ersten Teilabschnitt „Gesundheitszentrum Pflingstweide“ wurde bereits ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt. In einem weiteren Teilabschnitt wurde ein Lebensmittelmarkt auf der Grundlage des §34 BauGB im Vorgriff auf den noch zu erstellenden Restbebauungsplan genehmigt (mit begleitender Absicherung eines städtebaulichen Vertrages). Beide Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung weitgehend abgeschlossen.

Im nächsten Bauabschnitt soll ein neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und barrierefreien Mehrfamilienhäusern entstehen. Zu diesem Zwecke wurde das städtebauliche Rahmenkonzept in Teilen nochmals verfeinert. Nach Abschluss eines Investorenauswahlverfahrens ist die Wahl auf die *Investorin* gefallen, die eine zeitnahe Umsetzung ihres Konzeptes in Teilabschnitten wünscht.

Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung des Bebauungskonzeptes den Rückbau bestehender öffentliche Verkehrsflächen erfordert und neue öffentliche Verkehrsflächen geschaffen werden müssen.

Für diese Bereiche ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan zwingende Voraussetzung.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrages ist die Herstellung der geplanten Wohngebäude gemäß den Anlagen nach §3. Hierzu zählen insbesondere

- Größe, Lage und Gestaltung der Wohngebäude
- Herstellung und Anpassung öffentlicher und privater Erschließungen
- Nutzungsbestimmungen
- Herstellung von privaten Frei- und Grünflächen im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Fristen

Die Planungen des Vorhabens werden von der Investorin einvernehmlich mit der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und nach Unterzeichnung durch die Investorin und der Stadt Ludwigshafen zum Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind unmittelbar wirksame Bestandteile des Vertrages.

Anlagen sind:

- Übersichtsplan mit dem Vertragsgebiet und Bauabschnitten (Anlage 1)
- Lageplan, Planzeichnungen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Visualisierungen der Bebauung für den ersten Bauabschnitt (Anlage 2)
- Bebauungsplanentwurf Stand Offenlage Mai 2012 (Anlage 3)

Weitere Planzeichnungen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Visualisierungen der Bebauung für nachfolgende Bauabschnitte werden im Sinne des §1 dieses Vertrages nach erfolgter Abstimmung und Unterzeichnung durch die Investorin und der Stadt Ludwigshafen ebenfalls zur Anlage und damit zum wirksamen Bestandteil dieses Vertrages.

§ 4 Bebauung

- (1) Die Bebauung erfolgt in Bauabschnitten die jeweils mindestens einen in sich geschlossenen Häuserblock umfassen. Die Investorin verpflichtet sich alle Bauabschnitte von Beginn an zu bewerben.
- (2) Anpassungen im Gesamtkonzept gemäß §3 sind plangrafisch zu dokumentieren und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

§ 5 Erschließung

- (1) Aus den Regelungen dieses Vertrages ergeben sich für die Investorin keine Verpflichtungen zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen gemäß §7 dieses Vertrages. Gleiches gilt für Rückbau und Verlegung von Abwasserkanälen und Fernwärmeleitungen.
- (2) Die interne private Erschließung stellt die Investorin auf eigene Kosten her.
- (3) Private Erschließungswege und Straßen sind zu pflastern.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich die baulichen Anlagen an das bestehende Nahwärmenetz anzubinden und diese Pflicht an die Käufer weiterzugeben.

§ 6 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich nach Erwerb eines Grundstückes oder Teilgrundstückes zur Herstellung der Bebauung und privaten Freiflächen gemäß §3 dieses Vertrages in Teilabschnitten (einschließlich Herstellung der im Bebauungsplan definierten Vorgartenbereiche mit Stellplätzen, Carports, Zuwegungen, Baumpflanzungen, Müllsammelplätzen und Eingrünungen). Spätestens zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß §7 dieses Vertrages ist für den ersten Bauabschnitt ein genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen.
- (2) Nach dem Erwerb eines Teilgrundstückes ist binnen 6 Monaten mit der Bebauung des Teilgrundstückes zu beginnen. Die Bebauung ist binnen 16 Monaten nach Erwerb des Teilgrundstückes für diesen Abschnitt bis auf den Innenausbau abzuschließen.

§ 7 Bebauungsplan

- (1) Der Investorin ist bekannt, dass sich das Vertragsgebiet im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet und bestätigt, dass die geplanten Festsetzungen gemäß §3 im Einklang zu ihrem Bebauungskonzept stehen.

§ 8 Endhaltestelle

- (1) Der Investorin ist bekannt, dass sich in der Verlängerung der Amsterdamer Straße eine Optionsfläche für eine Straßenbahndaltestelle befindet. Es handelt sich um eine Vorhaltefläche für eine Endhaltestelle in einer Abmessung von ca. 60m x 15m für eine Straßenbahn mit Doppeltraktion im Zweirichtungsverkehr. Sollte zukünftig eine Straßenbahn in die Pfingstweide geführt werden, muss damit gerechnet werden, dass diese Fläche ganz oder in Teilen zu einer Endhaltestelle umgebaut wird.

§ 9 Abweichungen

- (1) Abweichungen der Investorin von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (2) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Investorin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.
- (3) Die Investorin verpflichtet sich im Falle einer gegenüber der Anlage 2 schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der sonstigen Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,- EURO je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen.
- (4) Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Abweichung nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit den Vertragspartnern erfolgt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Vertragsstrafe wird nicht fällig und eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Wohneinheiten oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild, die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sowie die beabsichtigte Nutzung keinen Einfluss haben.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

- (6) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragspartnern unterzeichnet wurde.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der *Stadt* keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der *Stadt* für etwaige Aufwendungen der *Investorin*, die diese im Hinblick auf den Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des künftigen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die *Stadt* nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Baugenehmigungen oder des Bebauungsplans im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Herstellung von Erschließungsanlagen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen die im Zusammenhang mit Verzögerungen in der Herstellung der Erschließung entstehen ist ausgeschlossen.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die vorzeitige Veräußerung von Grundstücken vor Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bedarf der schriftlichen Zustimmung der *Stadt*.
- (2) Im Falle des Absatz 1 verpflichtet sich die *Investorin*, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Grundstückseigentum mit der Verpflichtung, diese ihrerseits etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, weiterzugeben. Dies gilt auch bei Teilveräußerungen.
- (3) Bis zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten haftet die *Investorin* der *Stadt* gegenüber für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihr übernommenen Pflichten und Bindungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern, auch im Falle einer Teilveräußerung soweit die *Stadt* sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (4) Die *Investorin* verpflichtet sich in ihren Kaufverträgen auf die Endhaltestelle gemäß §8 schriftlich hinzuweisen.

§ 12 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien und mit Beschluss des Vertrages durch den Stadtrat wirksam.

§ 13 Schlussbestimmung

- (1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
- (4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Für die Stadt Ludwigshafen

.....
(OB Dr. Lohse)

Speyer, den

Für die Investorin

.....
(Michaela Dorsch, Geschäftsführerin)

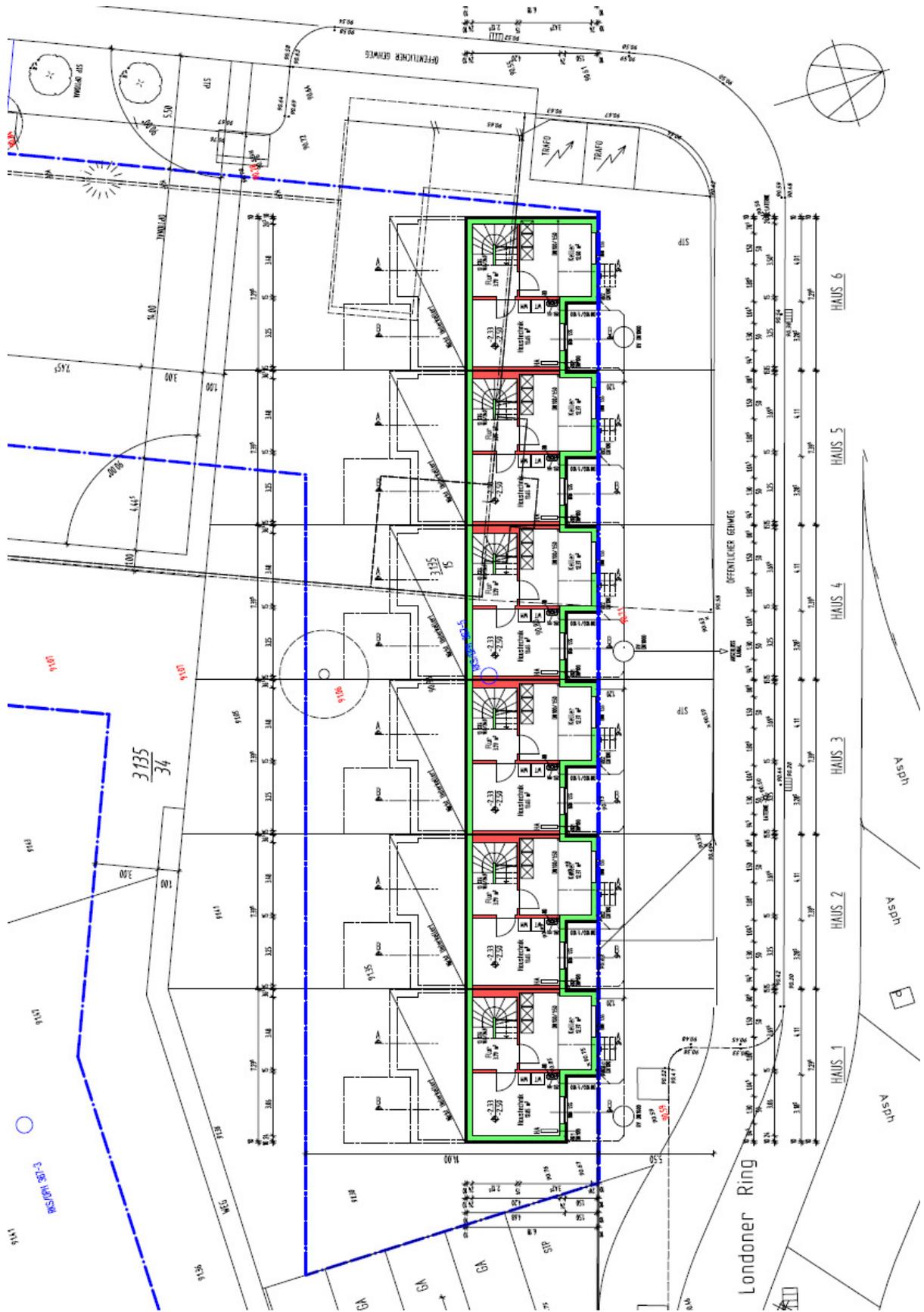
Anlage 1

Übersichtsplan des Vertragsgebietes mit Bauabschnitten

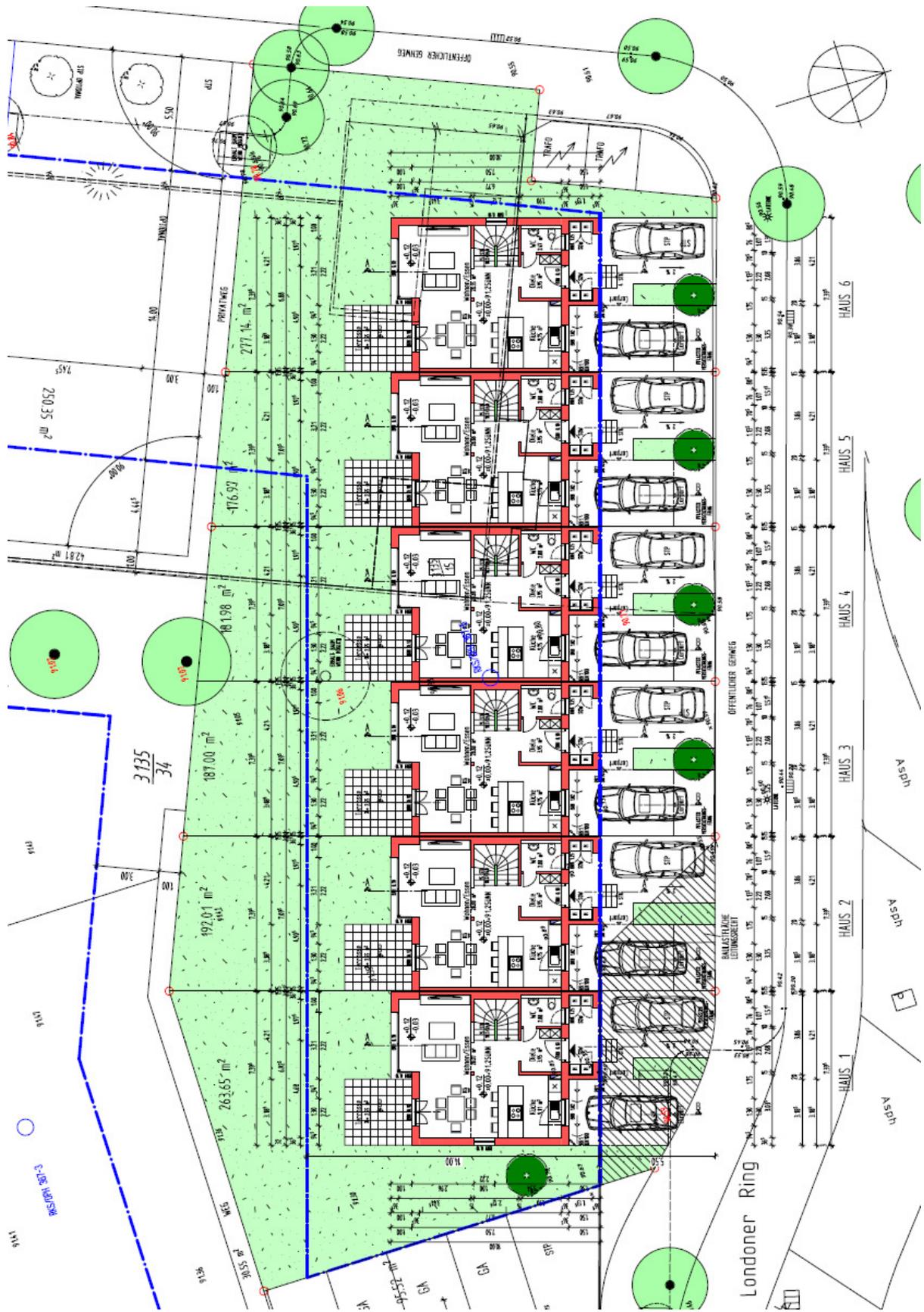
Anlage 2

- Grundrisse 1. Bauabschnitt
- Ansichten 1. Bauabschnitt

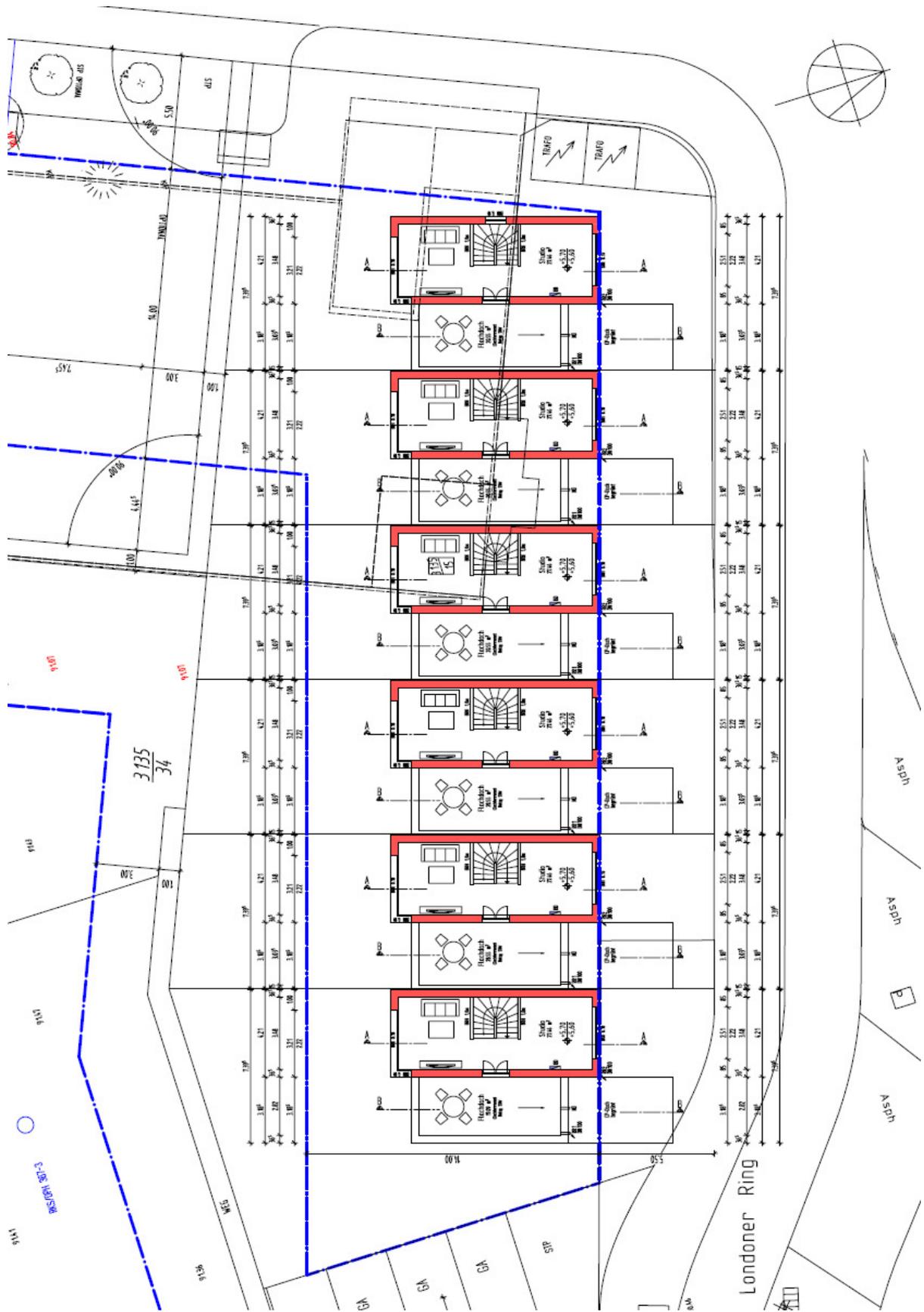
Städtebaulicher Vertrag zur Wohnbebauung Zentrum Pfingstweide



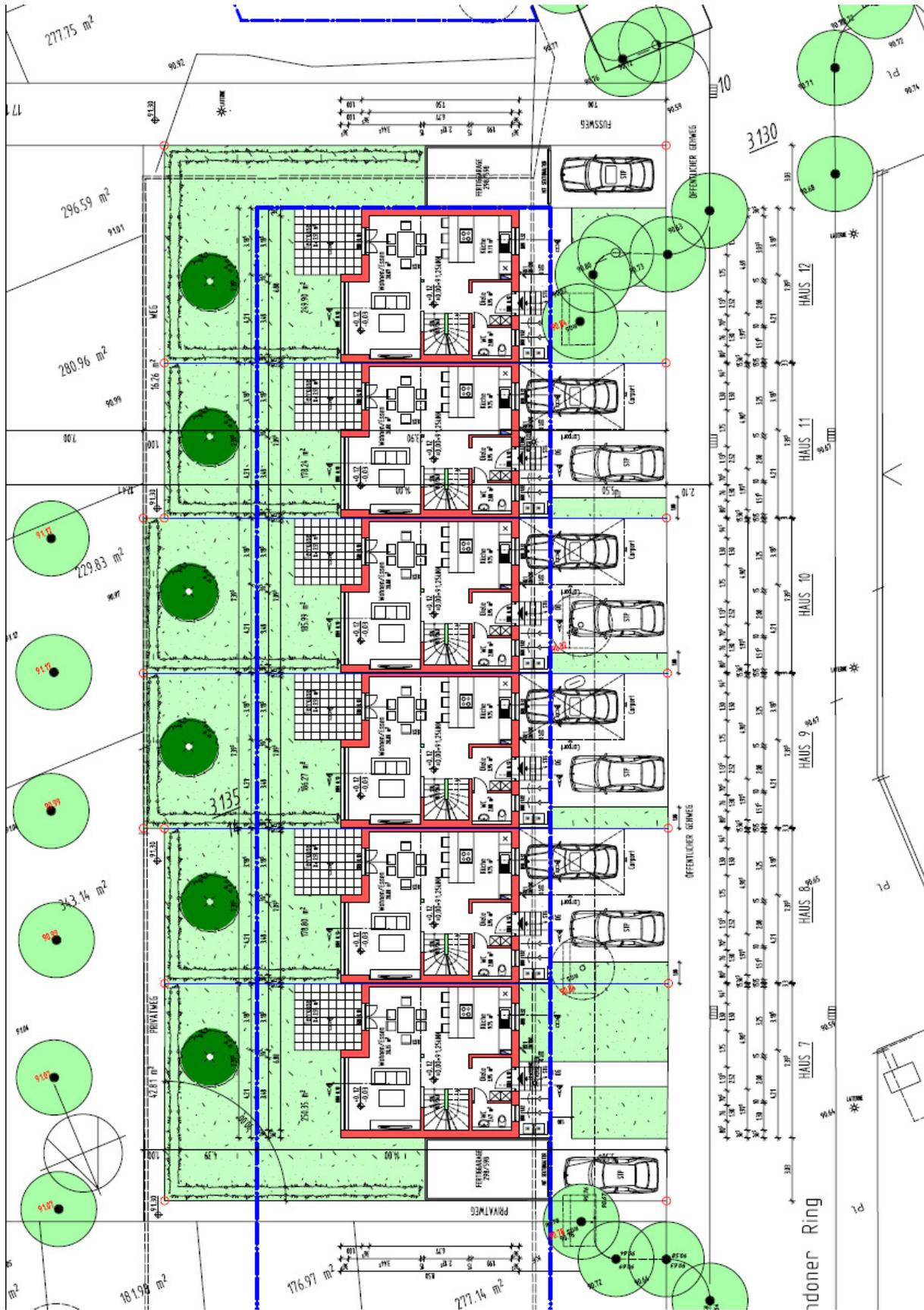
Städtebaulicher Vertrag zur Wohnbebauung Zentrum Pfingstweide



Städtebaulicher Vertrag zur Wohnbebauung Zentrum Pfingstweide



Städtebaulicher Vertrag zur Wohnbebauung Zentrum Pfingstweide

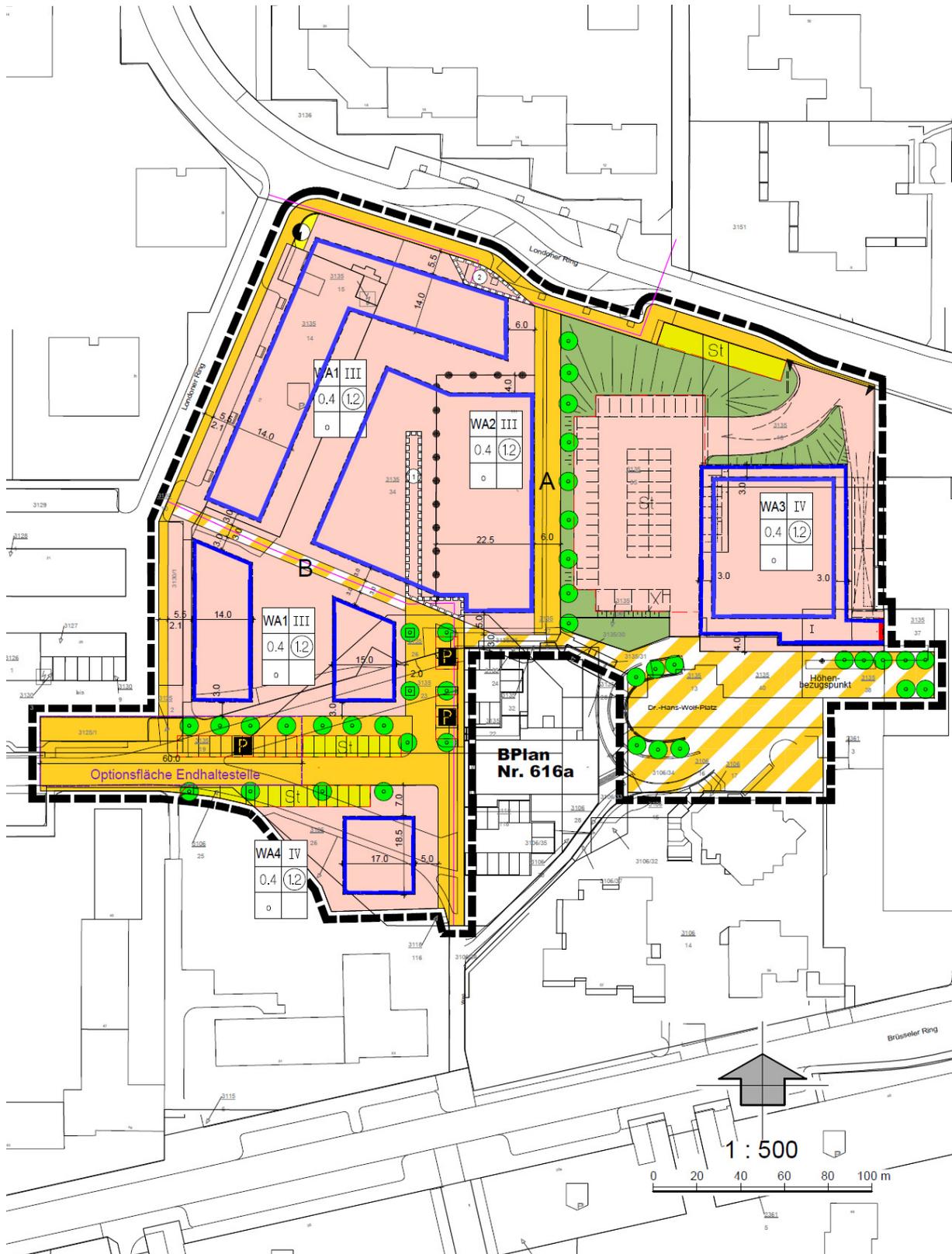




Anlage 3

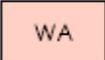
Bebaungsplanentwurf Stand Mai 2012

Bebauungsplan Nr.616 „Zentrum Pfingstweide“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

 WA Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baulinie

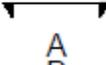
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Priv. Verkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-, Radweg, Platzfläche

 Einfahrtbereich
Zuordnungsbezeichnung geplante Verkehrswege
A
B

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

 Grünflächen

13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 öffentl. Parkfläche
St Stellplätze privat

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der TWL, Telekom, Kabel Deutschland und der WBL

 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der TWL, Telekom, Kabel Deutschland und der WBL

 Optionsfläche Endhaltestelle

 Höhenbezugspunkt

 Kennzeichnung Fernwärmeleitung Bestand

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA	VI
0,4	30
g	gD

Geschosszahl (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform

Städtebaulicher Vertrag zur Wohnbebauung Zentrum Pfingstweide

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1(6) BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- (1) In allen WA zulässig ist Wohnen.
- (2) In allen WA nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Nutzungen gemäß §4 (3) BauNVO.
- (3) In den WA2 und WA4 ausnahmsweise zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie sich jeweils der Wohnnutzung im Gebäude unterordnen.
- (4) In WA3 sind Läden bis zu einer Geschosfläche von 1200m², sowie Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen auch ohne übergeordnete Wohnnutzung zulässig, wenn sie der Nahversorgung im Stadtteil dienen. Wohnen und Anlagen der Verwaltung sind dort ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Die Grundrissausrüstung und die technische Ausstattung von Wohnungen müssen sicherstellen, dass sich für die genehmigte Erdgeschossnutzung keine Einschränkungen ergeben. Die Verträglichkeit ist nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO und §19 Abs.4 BauNVO)

- (1) Die zulässige Wand- und Firsthöhe beträgt in WA1 bis WA2 max. 9,00 m zuzüglich max. 1,00 m Sockel, in WA 3 max.6m für das Erdgeschoss und max.15m für zurückgesetzte Obergeschosse und in WA.4 max. 15m.
- (2) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die obere, hintere Kante der gebäudeerschließenden Verkehrsfläche (senkrecht zur Gebäudemitte). In WA3 liegt der Bezugspunkt an markierter Stelle auf dem Dr.-Hans-Wolf-Platz.
- (3) Bei Wohnnutzungen sind bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht einzubeziehen.
- (4) Bei Hausgruppen kann die Ermittlung der GRZ innerhalb eines Baufensters auf das Gesamtprojekt bezogen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- (2) In WA3 darf die Baugrenze in der Erdgeschosszone zur Errichtung eines Vordaches bis zur Begrenzungslinie der öffentlichen Platzfläche, maximal jedoch bis zu 4m überschritten werden.

4. Mindestgröße und Breite von Grundstücken

(§9(1) Nr.3 BauGB)

- (1) Die Mindestgröße von Grundstücken einer Hausgruppe beträgt einschließlich der Fläche zum Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mittel 200 m². Einzelgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 170m² nicht unterschreiten.
- (2) Die Mindestbreite von Grundstücken beträgt 6m

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In WA 1 ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Zusätzliche Wohneinheiten können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um barrierefreien Wohnraum handelt.

6. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpfanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.
- (3) Private Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Verkehrsflächen sind zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- (1) Dachform - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einem Neigungswinkel von max. 10 Grad.
- (2) Dachaufbauten - Gauen und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
- (3) Harmonisierung von Hausgruppen – Doppelhäuser und Hausgruppen müssen innerhalb eines Baufensters in ihrer Höhenentwicklung, und Dachform aufeinander abgestimmt sein. Von dem Harmonisierungsgebot kann abgesehen werden, wenn sich zwischen den Häusern ein Abstand von mindestens 6m befindet.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- (1) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden (Vorgarten) ist eine Fläche von mind. 4m² als unversiegelte Pflanzfläche anzulegen und mit einem Klein Kronigen Laubbaum zu bepflanzen.
- (2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite sind je Wohneinheit jeweils nur ein Einzelcarport und ein Stellplatz zulässig.
- (3) Im seitlichen Bauwerk von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern sind Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich deren Zufahrten zulässig.
- (4) Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Fußwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.
- (5) Bei den ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in einer Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2x2 Metern so zu pflanzen, dass er in die Stellplatzfläche hineinwinkt.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung, Nebengebäude

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

- (1) Bei Reihenhäusern sind Abstellplätze für Mülltonnen und Wertstoffe im Zugangsbereich des Hauptgebäudes baulich zu integrieren und vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.
- (2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite (Vorgarten) sind Einfriedungen unzulässig.
- (3) Sonstige Einfriedungen von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig und mit Wirkung zum öffentlichen Raum hin einzugrünen.

- (4) Zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind Sichtblenden z.B. aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Die Länge darf 4,50 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten.

- (5) Nebengebäude, insbesondere Gartenhäuser und Kellersatzräume sind in der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite (Vorgarten) nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist im Übrigen ein Abstand von mind. 1m einzuhalten und eine Eingrünung vorzunehmen.

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. Dachteile die der solaren Energiegewinnung dienen bleiben hiervon ausgenommen.

5. Notwendige Stellplätze

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

- (1) Für Einfamilienhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser und barrierefreie Einlieger ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.
- (2) Pro Wohneinheit ist ein barrierefreier Abstellplatz für mind. 2 Fahrräder nachzuweisen.

7. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Stark strahlende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- (2) In WA3 ist ein Werbesymbol im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind in WA3 nur als Firmenschriftzug im Bereich der Attika des Gebäudes zulässig.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachstellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Sollte im Zuge der Bauvorhaben (auch die Verlegung der Leitungen) eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis hierfür bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Hochwasserschutz

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.

Schutz vor Grundwasser

Sollte eine Unterkellerung vorgesehen sein, so wird empfohlen diese wasserdicht auszuführen.

Baumschutz

Befinden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

DIN Regelwerke

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.

RECHTSGRUNDLAGE

Bauabstandsverordnung

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

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)
vom 15.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2595)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011
(BGBl. I S. 2557)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011
(BGBl. I S. 2178)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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 des Gesetzes vom 06.10.2011
(BGBl. I S. 1986)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2011
(BGBl. I S. 3044)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1976 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom
25.09.2010 (GVBl. S. 250)

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, 85 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 47 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 390)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)