

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
- 1. Grundflächenzahl**
    - 1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
    - 1.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
    - 1.3. Eine weitere Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
  - 2. Höhe baulicher Anlagen**
    - 2.1. Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 7,0 m nicht überschreiten.
    - 2.2. Die Gebäudehöhe der Wohngebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.
    - 2.3. Traufhöhe ist die an den Traufseiten (parallel zur Hauptfriesrichtung) in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden ohne zurückgesetztem zweiten Obergeschoss, bis Oberkante Dachaufbau und bei Gebäuden mit zurückgesetztem Geschoss, bis Oberkante Brüstung.
    - 2.4. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Erschließungsstraße und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.
    - 2.5. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
    - 2.6. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Gebäudehöhen der Doppelhaushälften identisch auszuführen.
- B) Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn dies durch untergeordnete Bauteile im Sinne § 8 (5) LBauO geschieht und die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite beträgt. § 8 (5) LBauO bleibt unberührt.
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen und die Festsetzungen zu "Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" eingehalten werden.
- C) Grundstücksgrößen**  
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
1. Die Baugrundstücke müssen mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein.
  2. Ausnahmsweise dürfen Baugrundstücke kleiner als 350 m<sup>2</sup> sein, wenn es sich um Reihenmittelhausgrundstücke handelt, welche zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits so hergestellt wurden.
- D) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
1. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb eines Abstandes von max. 16,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
  2. Garagen, Carports und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
  3. Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports näher an die Straßenbegrenzungslinie herandrücken, wenn die zugehörigen Wohngebäude als Hausgruppe (Reihenhäuser) errichtet wurden.
  4. Ausnahmsweise dürfen Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte bis zu einem Meter an die Straßenbegrenzungslinie herandrücken, wenn sie mindestens auf der der Straße zugewandten Seite begründet werden.
  5. Behelfsgaragen sind unzulässig.
- E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnung zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 88 LBauO)

- A) Dächer**  
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
1. Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf max. 30° zur Waagerechten betragen.
  2. Das Gefälle von reinen Pultdächern ist in Richtung zu der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße auszubilden.
  3. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachform der Gebäude identisch auszuführen. Es ist die gleiche Dacheindeckung zu verwenden.
- B) Zurückgesetzte Geschosse**  
(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)
1. Zurückgesetzte Geschosse sind als 2. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie von allen Außenwänden einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- C) Einfriedung der Grundstücke**  
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
1. Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den Doppelhaushälften Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,5 m, gemessen ab der Gebäudehinterkante errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.
- D) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung frei zu halten. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- E) Zahl der notwendigen Stellplätze**  
(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)
1. Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig.
  2. Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze dürfen jeweils nur einer Wohneinheit zugeordnet werden, sodass pro Wohneinheit mindestens ein unabhängiger zufahrbarer Stellplatz vorhanden ist.
  3. Ausnahmsweise sind für Häuser mit zwei Wohneinheiten nur 3 Stellplätze nachzuweisen, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

## HINWEISE

- A) 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 Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.
- B) Hinweis auf wasserrechtliche Belange**  
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt (4-15) der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.
- C) Barrierefreies Bauen**  
Bei der Ausführung der Bauvorhaben und der Erschließungsanlagen ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.
- D) Bodendenkmalpflege**  
1. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).  
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
- E) Gehölzarbeiten**  
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind größere Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Rodung) zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- F) Natürliches Radonpotenzial**  
Im 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 erdberührenden 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.
- G) Verhalten bei Bodenverunreinigungen**  
Treten bei Erdarbeiten oder Bodenbewegungen gefährverdächtige Umstände auf (z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle zu sichern und der Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen (untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu verständigen. Es sind generell die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts und bei der Entsorgung von Aushubmassen insbesondere das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
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 (GemO)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1959)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 29.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1959)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)**  
vom 23.03.1978 (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 28.09.2010 (GVBl. S. 358)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**  
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 87), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbauordnung (LBauO)**  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landeswassergesetz (LWG)**  
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 26.09.2002 (GVBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

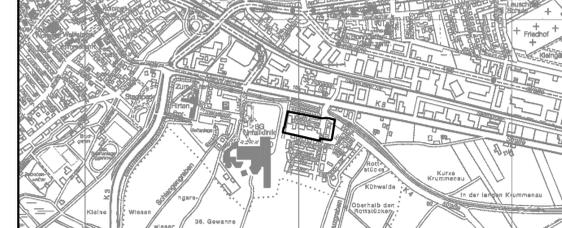
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
- 0 Offene Bauweise
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 88 LBauO)
- SD Satteldach

**Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone**

Zahl der Vollgeschosse: II  
Zahl der Wohnungen: 2 Wo  
Bauweise: ▲  
Grundflächenzahl: 0,4  
SD: SD  
Dachform: Dachform

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... durch den Stadtrat beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom ..... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen
Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Dezernat 4	Dezernat 4	Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ludwigshafen am Rhein, den .....
Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Stadtplanung		Stadtplanung
Dezernat 4	Oberbürgermeisterin	Dezernat 4



**Bebauungsplan**

**636** Einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB

**Gerhard-Domagk-Straße**

Stadtteil Oggersheim  
Gemarkung Oggersheim

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN  
Dezernat 4  
Bereich 4-12 Stadtplanung

Stand: 19. Juni 2012

Blattgröße: 584 x 1.021 mm