

---

Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" - Satzungsbeschluss

KSD 20124140

---

## **ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen wie folgt zu beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (vgl. Kapitel 7 dieser Vorlage).
2. Der Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

# 1. VERFAHREN

## 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	04.04.11
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 27/2011 am	13.04.11
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	12.05.11
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	20.04.11 bis 29.04.11
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	21.09.11
Offenlagebeschluss am	22.08.11
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 2012/189 am	27.06.12
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	05.07.12 bis 13.08.12
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt, da er durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bestimmt, die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Landschaftsbildes einhergeht.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. 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**

(PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 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 12.07.1999 (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 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
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. 1509)

#### **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. 2585)  
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. 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),  
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 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
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)

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Kapitel 8.1). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke entlang der Gerhard-Domagk-Straße sowie ein Teilbereich östlich der Paracelsusstraße.

### 3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

Das Wohngebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 636 aufgestellt wird, ist überwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser geprägt.

So wurde die Bebauung entlang der Gerhard-Domagk-Straße anfangs auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 221 "Krankenhäuser an der Mannheimer Straße" (aus dem Jahr 1974) bzw. des Änderungsbebauungsplans Nr. 332 "An der Gerhard-Domagk-Straße" (aus dem Jahre 1978) entwickelt.

Alle Bebauungspläne sind nicht ausgefertigt und wurden auch nicht nachträglich durch Nachholen dieses Verfahrensschrittes geheilt, sodass derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt wird.

Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, den besonderen Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern.

So erlaubt es § 34 BauGB z.B. nicht, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu reglementieren, was in diesem Bereich von besonderer Bedeutung ist, da eine weitere Verdichtung der Bebauung insbesondere auch verstärkt Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs verursachen würde, welche bereits in der heutigen Situation zu verzeichnen sind.

Zudem sind in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser entstanden (Gerhard-Domagk-Straße 4+6), welche allein durch ihre Grundfläche und durch den Versiegelungsgrad der Grundstücke den sonst vorherrschenden Maßstab der Bebauung übersteigen aber trotzdem bei der Beurteilung des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB als maßstabsgebend herangezogen werden müssen.



Da einerseits noch zwei Baugrundstücke mit über 700m<sup>2</sup> bzw. 800m<sup>2</sup> unbebaut sind und andererseits aufgrund der teilweise großzügigen Grundstücksverhältnisse bei der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch dort eine Nachverdichtung der Bebauung durch unmaßstäblichen An-/Umbau oder Abriss und Neubau erfolgt, welche die Eigenart bzw. Wohnqualität des Gebietes im negativen Sinne verändern würde, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne § 1 (3) BauGB erforderlich.

Aus diesen Gründen sollen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden (vgl. Kapitel 5.):

- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- Beschränkung der Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ),
- Definition des überbaubaren Grundstücksbereichs durch Festsetzung von durch Baugrenzen gebildeten Baufenstern,
- Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

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

##### **4.1. Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung**

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 636 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

##### **4.2. Grünordnungsplanung gem. § 11 BNatSchG / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da kein neues Baurecht geschaffen wird und die Bebaubarkeit der Grundstücke zudem eingeschränkt wird. Es werden durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. § 1a (3) Satz 4 BauGB ist anzuwenden.

#### **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

##### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **5.1.1. Grundflächenzahl**

Insgesamt wird aus siedlungsökologischen Gründen aber auch um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Gesamtversiegelung (inklusive der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) in der Summe auf max. 60% der Grundstücksflächen (GRZ=0,6) beschränkt. Eine weitere Überschreitung

dieser GRZ (im Sinne § 19 (4) Satz 2 BauNVO) wird nicht zugelassen, um insbesondere bei den sehr großen Grundstücken eine übermäßige bzw. überflüssige Versiegelung zu verhindern.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da durch die begrenzenden Festsetzungen Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), max. Trauf-/Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl keine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.

#### 5.1.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im gesamten Baugebiet auf max. zwei beschränkt. Dies entspricht der im Baugebiet bereits maximal realisierten Bebauung und sichert zusammen mit den anderen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine gebietsverträgliche Baustruktur.

#### 5.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden generell reglementiert, um eine harmonische Gesamterscheinung des Baugebietes zu gewährleisten. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Schattenwurf möglichst gering gehalten.

Die Traufhöhe von maximal 7,0 m ermöglicht die Herstellung von 2 Vollgeschossen mit entsprechend großzügigen Raumhöhen aber auch bei Bestandsgebäuden bietet diese Höhe die Möglichkeit auch eine Aufsparrendämmung zu realisieren. In Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m ist auch ggf. der Ausbau des Dachgeschosses oder die Herstellung eines Staffelgeschosses als dritte Wohnebene möglich.

Als Bezugspunkt wurde die Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte gewählt, da so die gewünschte Straßenraumwirkung erzielt werden kann.

#### 5.1.4. Bauweise

Überwiegend sind im Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um einerseits sicherzustellen, dass keine übermäßige Verdichtung mit den entsprechenden negativen Folgen (z.B. im Bereich des ruhenden Verkehrs) möglich ist und um andererseits auch einen strukturellen Zusammenhalt mit der direkt südlich und östlich angrenzenden Doppelhausbebauung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zu gewährleisten.

Lediglich für die Bereiche, in denen bereits Hausgruppen existieren, ist die offene Bauweise festgesetzt, um neben Einzel- und Doppelhäusern auch die Hausgruppen planungsrechtlich zulässig zu machen.

#### 5.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die in der Regel nicht überschritten werden dürfen.

Durch die so entstandenen Baufenster wird gewährleistet, dass einerseits die stadträumlich bedeutsame Gebäudestellung in Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen manifestiert wird und andererseits ausreichend große private Freiflächen/Gartenbereiche gesichert werden. Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ohne den städtebaulichen Entwurf mit seinem klar definierten Raumkanten in Frage zu stellen, dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B.

Hauseingangstreppe, Erker oder Balkone) bis zu 1,5 m überschritten werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken) sind außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine direkten negativen Auswirkungen für die Nachbarn durch z.B. übermäßige Verschattung, Geräusche, Rauch, Ruß, Gase, Dämpfe oder Gerüche entstehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen können.

#### 5.1.6. Grundstücksgrößen

Um übermäßige Verdichtungen zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Eine Ausnahme wird lediglich bei Hausgruppen für Mittelhausgrundstücke gewährt, wobei dann eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> eingehalten werden muss, damit auf dem Grundstück noch ausreichend große Freibereiche verbleiben. Endhausgrundstücke von Hausgruppen müssen die 350 m<sup>2</sup>-Regelung einhalten.

#### 5.1.7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb eines Korridors von max. 16,0 m Tiefe (gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung und Verlärmung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden.

Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) beim Ein- und Ausfahren aus der Garage zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Wohnhäuser) nicht zu stören.

Letzter Punkt gilt auch für bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, um stadträumliche/gestalterische Defizite zu vermeiden.

Ausnahmsweise dürfen jedoch "Abfallschränke"/überdachte Mülltonnenbereiche näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um ein bequemes Benutzen dieser Einrichtungen durch die Bewohner zu erleichtern. Hier ist jedoch zu beachten, dass diese zumindest zu Straßenseite hin begrünt werden müssen, damit keine gestalterischen Missstände entstehen.

#### 5.1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird generell auf zwei pro Wohngebäude beschränkt, um eine ungewollte Verdichtung des Gebietes und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie z.B. zusätzlichen Verkehrslärm oder eine Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs zu verhindern.

## 5.2. Örtliche Bauvorschriften

### 5.2.1. Dächer

Die Dachneigung wurde auf max. 30° beschränkt. Dies leitet sich aus der Bestandssituation ab und soll gewährleisten, dass sich Neu- und/oder Umbauten harmonisch in die Umgebung einfügen.

Reine Pultdächer dürfen nur in Richtung der angrenzenden Erschließungsstraße geneigt sein, um zu vermeiden, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Straßenraum der Charakter einer dreigeschossigen Bebauung entsteht. Die wirksame Raumkante bleibt somit auf maximal 7,0 m Höhe beschränkt.

Dächer von aneinander angrenzenden Gebäuden (Doppelhäuser, Hausgruppen) sollen identisch ausgeführt werden, damit keine gestalterischen Defizite, insbesondere durch unterschiedliche Dachneigungen oder –Eindeckungen, entstehen.

Im Bereich des Flurstücks 2276/16 ist die Dachform auf Satteldach beschränkt, um ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung auf dieser Straßenseite auch im Zusammenspiel mit der südlich angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zu erhalten.

#### 5.2.2. Zurückgesetzte Geschosse

Zurückgesetzte Geschosse als 2. Obergeschoss (3. Wohnebene) sind nur ausnahmsweise als Nicht-Vollgeschoss zulässig, wenn sie rundum einen Abstand von 3,0 m zu den darunterliegenden Außenwänden einhalten. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Abstandsaufgabe sichergestellt ist, dass die Kubatur des Gesamtgebäudes nicht den städtebaulichen Rahmen sprengt und aus der Fußgängerperspektive die Häuser als zweigeschossige Gebäude wahrgenommen werden.

Zurückgesetzte Geschosse als 1. Obergeschoss unterliegen dieser Regelung nicht.

#### 5.2.3. Einfriedung der Grundstücke

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, wurde die Höhe und Länge von Sichtblenden zwischen den möglichen Doppelhaushälften reglementiert und sichergestellt, dass bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Sichtblende, die Oberkante der tiefergelegenen Terrasse gilt.

#### 5.2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Versiegelung frei zu halten und alle nicht überbauten Bereiche gärtnerisch zu gestalten sind, soll sichergestellt werden, dass es zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter (insbesondere des Bodens) kommt und v.a. eine positive optische Gesamterscheinung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet wird.

#### 5.2.5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Um ein Stellplatzdefizit im Baugebiet zu vermeiden wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze reglementiert. So sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass diese zusammen einer Wohneinheit zugeordnet sind. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten bei der Stellplatzbenutzung kommt.

Wenn die Wohnungen eines Zweifamilienhauses erhebliche Größenunterschiede aufweisen, ist es möglich, dass für die kleinere Wohneinheit, welche maximal 1/3 der Netto-Grundfläche des gesamten Wohngebäudes besitzen darf, nur ein Stellplatz hergestellt werden muss. Die Netto-Grundfläche ist hierbei die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen

eines Bauwerkes. Zur Netto-Grundfläche gehören auch die Grundflächen von freiliegenden Installationen und von fest eingebauten Gegenständen, z. B. von Öfen, Heizkörpern oder Tischplatten.

### **5.3. Hinweise**

#### **5.3.1. Hochwasserschutz**

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins (wie Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) eine Überflutung des Plangebietes beim Versagen dieser Einrichtungen nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

#### **5.3.2. Hinweis auf wasserrechtliche Belange**

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

#### **5.3.3. Barrierefreies Bauen**

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

#### **5.3.4. Bodendenkmalpflege**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Hinweis aufgenommen.

#### **5.3.5. Gehölzarbeiten**

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Hinweis aufgenommen.

#### **5.3.6. Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial 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,...) 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

(<http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/>) und das Landesamt für Geologie und Bergbau ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de)).

#### 5.3.7. Verhalten bei Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist nach Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen, jedoch wurde durch eine multitemporale Luftbild- und Kartenauswertung eine mögliche ungeordnete Ablagerung, die Teilflächen des Gebietes der Gerhard-Domagk-Straße abdeckt, lokalisiert. Es liegen zwar keine konkreten Hinweise auf eine Ablagerung umweltrelevanter Stoffe vor, dennoch ist bei Bauvorhaben in diesem Bereich erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Zur Sensibilisierung wird deshalb auf die ohnehin gesetzlich vorgeschriebene Vorgehensweise hingewiesen.

## 6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Baugebiet ist bereits weit überwiegend bebaut (der Bebauungsplan Nr. 636 soll lediglich den spezifischen Gebietscharakter sichern), weshalb die getroffenen Festsetzungen neben Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch anderen Belangen gerecht werden müssen. Dies sind insbesondere Belange der Nachbarschaft, der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen sowie Belange des Ortsbildes/der Stadtgestaltung.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan zu den Dachformen und -neigungen werden Dachbegrünungen und technische Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energieformen auf Dachflächen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) allerdings nicht eingeschränkt. Weiterhin wird durch die Festsetzung einer GRZ und von durch Baugrenzen definierte Baufenster sowie durch Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und sonstigen Nebenanlagen und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der sonst mögliche Versiegelungsgrad der Baugrundstücke beschränkt/reduziert. Somit werden diese Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels gerecht.

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

### **7.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB**

Im Zeitraum vom 20.04.11 bis einschließlich 29.04.11 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

### **7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 21.09.2011 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Oggersheim am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen mit Anregungen wurden abgegeben:

#### **7.2.1. Vorgebrachte Belange der TWL (vgl. Anlage 2)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen bereits einige Dienstbarkeitsflächen (Leitungsrechte) zugunsten der TWL. Diese sollten auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Weiterhin sollte der Anschluss an die bestehende Nah-/Fernwärmeversorgung vorgegeben werden

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist nicht erforderlich, da die entsprechenden persönlichen Dienstbarkeiten bereits beurkundet und somit verbindlich abgesichert sind und nicht erst die Voraussetzung hierfür über eine Bebauungsplanfestsetzung getroffen werden muss. Nach § 9 (6) BauGB ist es durchaus möglich, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nachrichtlich zu übernehmen. Allerdings ist in der Satzung der Stadt Ludwigshafen über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001, der Bereich dieses Bebauungsplanes nicht erfasst. Somit besteht keine Möglichkeit, auf den Anschluss an die bestehende Nah-/Fernwärmeversorgung Einfluss zu nehmen. Um das entsprechende Ziel zu erreichen, dass möglichst viele Menschen die umweltfreundliche und CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme nutzen, wäre die o.g. Satzung an den inzwischen erweiterten Fernwärmeversorgungsbereich anzupassen.*

#### **7.2.2. Vorgebrachte Belange der SGD Süd (vgl. Anlage 2)**

Es soll ein Entwässerungskonzept aufgestellt werden, um insbesondere die Versickerung der Niederschlagswässer auf den beiden noch nicht bebauten Grundstücken zu regeln und damit auch Abflussbeeinträchtigungen zu vermeiden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Rheinniederung befindet und sich aus der Zustimmung zum Bebauungsplan kein

Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für die beiden noch nicht bebauten Grundstücke ist nicht notwendig, da alle Baugrundstücke bereits vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen sind. Der Um- oder Ausbau der Abwasseranlage ist ebenfalls nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in erster Linie die Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicherstellen soll. Aufgrund der bebauungseinschränkenden Festsetzungen (durch Baugrenzen definierte Baufenster, GRZ, Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen, Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) wurde auch dem Gebot der Versiegelungsminimierung gefolgt und es existieren auf den Baugrundstücken ausreichen Flächen, welche prinzipiell zur Herstellung von Versickerungsanlagen genutzt werden könnten. Bezüglich des Hochwasserschutzes enthält der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis.*

### **7.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 05.07.12 bis 13.08.12 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.

### **7.4. Zusammenfassung der Abwägung**

#### **7.4.1. Belang die für die Planung sprechen**

§ 34 BauGB reicht als Rechtsgrundlage nicht aus, den besonderen Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern, da es § 34 z.B. nicht erlaubt, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu reglementieren, was in diesem Bereich von besonderer Bedeutung ist, da eine weitere Verdichtung der Bebauung insbesondere auch verstärkt Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs verursachen würde, welche bereits in der heutigen Situation zu verzeichnen sind. Zudem sind in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser entstanden (Gerhard-Domagk-Straße 4+6), welche allein durch ihre Grundfläche und durch den Versiegelungsgrad der Grundstücke den sonst vorherrschenden Maßstab der Bebauung übersteigen und als Fremdkörper wirken aber trotzdem bei der Beurteilung des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB als maßstabsgebend herangezogen werden müssten.

Insgesamt dient der Bebauungsplan der Sicherstellung einer guten Wohnqualität in diesem Gebiet.

#### **7.4.2. Belang die gegen die Planung sprechen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude und Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung), wird die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke eingeschränkt. Dies kann auch entsprechenden Folgen für den wirtschaftlichen Wert der Grundstücke haben.

#### 7.4.3. Abwägung der Belange

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude und der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen sowie der Definition von Baugrenzen und weiteren Regelungen auch zum Maß der baulichen Nutzung, wird die Bebaubarkeit der Grundstücke zwar eingeschränkt und die Vermarktung ggf. erschwert jedoch nicht unmöglich gemacht. Vielmehr stellen solche Regelungen einen gewissen Standard dar, welcher auch in entsprechenden anderen Wohngebieten in der Stadt eingehalten wird.

Dem öffentlichen Belang der Sicherung der Gesamtqualität des Wohnstandortes wird insbesondere Vorrang vor dem privaten Belang der wirtschaftlichen Verwertung der Baugrundstücke eingeräumt.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan die Wohnqualität in dem Gebiet nachhaltig gesichert. Eine Verdichtung der Bebauung mit den einhergehenden negativen Folgen wird verhindert.

### **8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch den Bebauungsplan Nr. 636 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

## 9. ANLAGEN

### 9.1. Übersicht des Geltungsbereiches



ohne Maßstab

## 9.2. Anregungen der Behördenbeteiligung gemäß §4 (2) BauGB



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
**Frau Petra SCHLIEN**  
4-12 Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

**NDT 2 Martin Vogel-Weitemeyer Vw-Kor**  
fon 0621-505 2887  
fax 0621-505 2840  
martin-vogel-weitemeyer@twl.de

### **Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" in LU-Oggersheim**

11. Oktober 2011  
Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

#### **1. Netzdienste** **NDT2 Vw 2887** **Strom-, Gas-, Wasser-, und Fernwärmeversorgung**

Der Bereich der Gerhard-Domagk-Straße wird von TWL mit Strom, Wasser und Fernwärme ausreichend versorgt. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für den Bereich der Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung kein Handlungsbedarf. Eine Gasversorgung ist im angegebenen Bereich nicht vorhanden.

#### **2. Grundstückswesen** **FMG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 636 liegenden Grundstücke bestehen für folgende Flurnummern Grundstücksrechte der TWL:

##### **Gemarkung Oggersheim Fl. Nrn. 2289/349 und 2289/351:**

Straßenflächen (Eintrag in LIMAS, Absicherung über Konzessionsvertrag)

##### **Gemarkung Oggersheim, Fl. Nrn. 2276/6 – 2276/15, 2283/6 – 2283/16, 2289/4, 2289/32, 2289/40, 2289/180: Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen (s. Anlage)**

Die Dienstbarkeitsflächen sind im Bebauungsplan als Leitungsrechte zeichnerisch darzustellen. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgender Satz aufzunehmen: „Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen

TWL AG  
Industriestraße 3/3a  
67063 Ludwigshafen  
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1562  
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand  
Prof. Dr.-Ing. Gerhard Weissmüller  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieabnahme



Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

*Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)<sup>1)</sup>*

### 3. Erzeugung

### EZD Schö 2806

Im Bebauungsplan sollte der Anschluss an die bestehende Nah-/Fernwärmeversorgungen vorgegeben werden.

Freundliche Grüße

Prof. Dr. Gerhard Weissmüller

ppa Volker Wiegand

### Anlagen

1 Leitungsübersichtsplan Maßstab 1:500 DIN A2  
Duplikate der Dienstbarkeiten



Bereich Stadtplanung			
Eing.: 19. Okt. 2011			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |  
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung  
z. Hd. v. Fr. Petra Schlien  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Karl-Helfferich-Straße 22  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-40  
Telefax 06321 99-4222  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

14.10.2011

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.04.03	21.09.2011	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
242Bebpl11	4-121F.Schl3122	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan Nr. 636 „Gerhard—Domagk-Straße“ in Oggersheim**  
Hier: Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 Bau GB

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu dem o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

**1. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

**2. Wasserschutzgebiete**

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

**3. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte grundsätzlich auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Die Entwässerungsplanung für die (beiden) noch unbebauten Baugrundstücke sowie für die Grundstücke die von einer Nachverdichtung betroffen sind ist mit uns frühzeitig abzustimmen.

1/3

**Konten der Landesoberkasse:**

Deutsche Bundesbank, Filiale LU	545 015 05 (BLZ 545 000 00)
Sparkasse Rhein-Haardt	20 008 (BLZ 546 512 40)
Postbank Ludwigshafen	926 678 (BLZ 545 100 67)

**Besuchszeiten:**

Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr





#### **4. Abfall / Altlasten**

Für den angegebenen Bereich sind uns **keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt**. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich **Altstandorte** befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz-/altlastenrechtlichen Überwachung. Altstandorte werden z.Zt. noch nicht in einem Kataster erfasst.

#### **5. Rheinniederung**

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

#### **6. Ausgleich der Wasserführung**

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot!). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung / Bewässern der Grünanlagen, sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann, z.B. muldenförmig, anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

#### **7. Sonstiges**

Sollte im Zuge der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein so ist diese erlaubnispflichtig und mit entsprechenden Unterlagen wie vorgesehen das Wasserrecht bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen zu beantragen.

#### **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der Punkte 1-7 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten .



Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.  
Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 636 „Gerhard-Domagk-Straße“ ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Hinweis:

In der Kopfzeile zur Begründung heißt es noch „Parkinsel, Änderung 1“; dies wäre zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch



# 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 )

- o 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
2 Wo

 0,4 Grundflächenzahl  
Zahl der Wohnungen  
Bauweise 

	SD
---	----

 Dachform

# 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 Hauptfirstrichtung) 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 Gebäudeseite 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 heranrücken, 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 heranrücken, wenn sie mindestens auf der der Straße zugewandten Seite begrünt 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. 1 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 unabhängig 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 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.

## G) Verhalten bei Bodenverunreinigungen

Treten bei Erdarbeiten oder Bodenbewegungen gefahrverdächtige 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.

