

**Bebauungsplan Nr. 554 i "Melm Nord" - Offenlagebeschluss**

KSD 20136053

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 554 i „Melm Nord“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ wird gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>4</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	4
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>6</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u> .....	6
2.2	<u>Geltungsbereich</u> .....	7
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>7</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	7
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>Regional- und Landesplanung</u> .....	9
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	9
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u> .....	9
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>9</b>
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> .....	9
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	12
5.3	<u>Hinweise</u> .....	14
<b>6</b>	<b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....	<b>15</b>
6.1	<u>Wohnungsmarkt</u> .....	15
6.2	<u>Landespflege</u> .....	15
6.3	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u> .....	16
<b>7</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....	<b>16</b>
7.1	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u> .....	16
7.2	<u>Öffentliche Auslegung</u> .....	16
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u> .....	16
<b>8</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>18</b>
8.1	<u>Bodenordnung</u> .....	18
8.2	<u>Flächen und Kosten</u> .....	18

## VERFAHREN

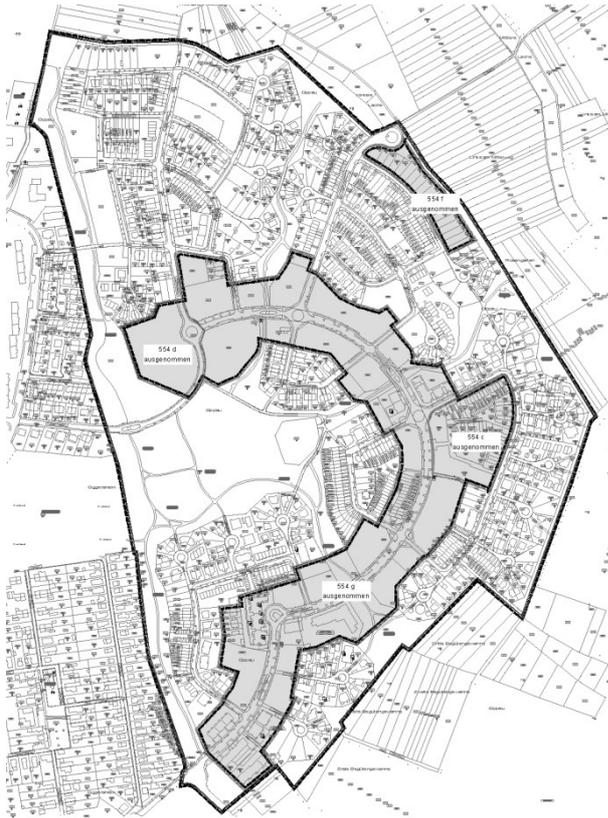
### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 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
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.13
Aufstellungsbeschluss - Zielkonkretisierung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.13
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Zielkonkretisierung - im Amtsblatt 34/2013 am	22.05.13
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	05.12.13
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### Anmerkungen zum Verfahren

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde 2010 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss Nr. 554 „Melm-Anpassung“ für das Baugebiet Melm gefasst. Für den Albert-Hauelsen-Ring ist seitdem mit dem Bebauungsplan Nr.554 g „Melm-Albert-Hauelsen-Ring“ ein Teilbereich rechtskräftig geändert worden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr.554 f „Melm/ Georg-Heieck-Straße“.

Für die anderen Teilbereiche ist die Überplanung noch in Arbeit. Im Rahmen der Überarbeitung wurden die städtebaulichen Ziele für diese Teilbereiche verfeinert und konkretisiert. Gegenüber dem Beschluss 2010 wurden diese konkretisierten Ziele vom Stadtrat am 29.04.13 beschlossen, um damit Klarheit für Bauberatung und Antragsverfahren zu schaffen.



Zur Sicherstellung, dass Bauanträge mit den Zielen des künftigen Bebauungsplanes vereinbar sind, wird der Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ aufgestellt und den neu beschlossenen Zielen bzw. den geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren 554 i „Melm Nord“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Zwar überschreitet die Grundfläche des Bebauungsplanes mit ca. 12,1 ha die definierte Schwelle des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die im Bebauungsplan „Melm“ festgesetzte Grundfläche wird jedoch nicht verändert oder erhöht. Auf die allgemeine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit verzichtet.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen; auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

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), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

### **Bundes-Bodenschutz-**

### **Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **Gesetz über die**

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

### **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), § 109 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349)

### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), §§ 8,9 und 32 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), §§ 64, 66 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) §§ 8 und 11 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) Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106) Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 11.12.13, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Das Plangebiet mit ca. 12,1 ha wird begrenzt:

- im Norden: durch die freie Landschaft bzw. Ackerfläche Richtung Im Zinkig
- im Osten: durch den öffentlichen Grünzug und den angrenzenden Bebauungsplan 554 „Melm“
- im Süden: durch die Bebauungspläne 554 d „Will-Sohl-Straße West“ und den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Hauelsen-Ring“
- im Westen: durch den öffentlichen Grünzug



Geltungsbereich

## PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Auf Grundlage eines Strukturkonzeptes wurde der Bebauungsplan Nr. 554 „Melm-Anpassung“ aufgestellt, der einerseits Änderungen des Planungsrechts entlang des Albert-Hauelsen-Rings vorsieht, andererseits aber auch dem Überplanungsbedarf in anderen Teilbereichen nachkommen soll. Für den Bereich entlang des Albert-Hauelsen-Rings und für den Teilbereich entlang der Georg-Heieck-Straße wurden bereits rechtskräftige Bebauungspläne beschlossen.

Für das restliche Plangebiet wurden neue städtebauliche Ziele und Grundsätze, vor allem im Hinblick auf die Stellplatzproblematik und die Reduzierung der hohen Bebauungsdichte formuliert bzw. konkretisiert.

Da aufgrund der guten Baukonjunktur gegenwärtig eine starke Nachfrage im Baugebiet zu verzeichnen ist und sichergestellt werden soll, dass Bauanträge mit den Zielen des künftigen

Bebauungsplanes bzw. mit o.g. Zielen und Grundsätzen vereinbar sind, ist es sinnvoll, auch für den nördlichen Teilbereich des Baugebiets Melm einen separaten, eigenständigen Bebauungsplan Nr. 554 i „Melm Nord“ aufzustellen mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

### **Planungsziele und –grundsätze**

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage angepassten städtebaulichen Entwicklung bilden. Dabei sollen die im Stadtrat-Beschluss vom 29.04.13 konkretisierten Ziele umgesetzt werden:

Bebauungsdichte

- Mindesthausbreite Doppel- und Reihenhäuser 6m, Einzelhäuser 7m
- Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften in der Regel ab ca. 250 m<sup>2</sup> (z.B. 10mx25m), bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 220m<sup>2</sup> + die Nebengrundstücksanteile
- Grundstücksgrößen für Reihemittelhäuser in der Regel ab ca. 200m<sup>2</sup> (6mx33m) bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 180m<sup>2</sup> + Nebengrundstücksanteile
- Reihenhausergruppen mit maximal 4-5 Einheiten

Gestaltung

- Mindestens 30% des Vorgartens unversiegelt + kleinkroniger Baum oder Großstrauch

Stellplätze

- Zwei Stellplätze je Wohneinheit, nach Möglichkeit nicht gefangen
- Bewahrung von Stellplatzmöglichkeiten im Öffentlichen Raum durch gebündelte Grundstückszufahrten

Soweit keine anderen Regelungen getroffen worden sind, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ in das Planverfahren übernommen. Bei dieser Gelegenheit sollen aber auch die Größe und Anordnung der Baufenster dem Bestand sowie städtebaulichen Planungskonzepten angepasst werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Bei größeren Baugrundstücken müssen die notwendigen inneren und privaten Erschließungsflächen durch den jeweiligen Bauträger hergestellt werden.

Ver- und Entsorgung

#### **Versorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. 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 in den öffentlichen Straßen.

#### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert werden. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung.

## VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (1) ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der in Aufstellung befindliche, einheitliche Regionalplan für die Region Rhein-Neckar wurde im August 2012 öffentlich ausgelegt und hat die entsprechende Darstellung übernommen.

### Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“. Der Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes 554 „Melm“

## BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen beruhen auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“. Es wurden die maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die vom 29.04.13 beschlossenen Zielkonkretisierungen übernommen und 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. Im gesamten Stadtgebiet Ludwigshafen ist eine zunehmende Nachfrage nach Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen, einhergehend mit nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) auf das Wohnumfeld festzustellen. Um das ruhige Wohnumfeld im Baugebiet Melm vor diesen Konflikten zu bewahren sowie eine zunehmende Verdichtung in Form von Verkehr und Bebauung (steigende Anzahl von Wohneinheiten) zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Für das Baugebiet Melm sind insgesamt 2 Standorte als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche in der Karl-Dillinger-Straße 7 wird bereits als Kindertagesstätte genutzt; die räumlichen Kapazitäten sowie das Betreuungsangebot sind noch ausreichend. Mit dem Grundstück 5160 in der Heinz-Schifferdecker-Straße wird ein zusätzlicher Kindertagesstättenstandort gesichert. Der Gemeinbedarf im Plangebiet ist somit ausreichend abgedeckt. Mit der Umwidmung des Grundstücks 5017 von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet bleiben die Flächen für soziale Einrichtungen nutzbar, können bei Bedarf aber auch anderen Nutzungen zugeführt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher eine GRZ von 0,3. Ausnahmen bilden Grundstücke mit einer GRZ von 0,4, die für eine dichtere Bebauung in Form von Reihen- oder Kettenhäusern vorgesehen waren. Diese Regelfestsetzungen bleiben wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ erhalten. Somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unverändert bestehen und tastet die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht an.

Im Hinblick auf die bestehende Baustruktur wurde die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des B-Plan 554 „Melm“ geringfügig reduziert bzw. für das gesamte Plangebiet vereinheitlicht (keine differenzierte Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen mehr). Damit sollen die durch die kleineren Mehrfamilienhäuser vorgeprägten unharmonischen Brüche in der Gebäudekubatur verhindert werden, so dass eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zukünftig garantiert wird.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

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

Gemäß dem Zielkonkretisierungs-Beschluss vom 29.04.13 wird das Plangebiet nach Haustypen (Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gegliedert. Danach sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nur noch dort zulässig, wo es die nachbarschaftliche Bebauung (bestehende Baustruktur), Grundstücksgröße oder die Lage des Grundstückes städtebaulich zulässt. Von dieser festgelegten Bebauungstypologie bilden die Grundstücke 5005/8-5005/12 in der Erich-Schug-Straße die einzige Ausnahme, da sie durch die Grundstücksteilung für eine Reihenhaus- und nicht für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen sind und ansonsten unbebaubar würden.

Im Plangebiet können nun vorwiegend Baufelder für Einfamilien- und Doppelhausbebauungen entstehen und somit auf die steigende Nachfrage nach EZ und DH mit größeren Grundstücken reagieren.

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, indem auf den genehmigten Bestand sowie auf die städtebaulichen Planungskonzepte Rücksicht genommen wird. Die Baugrenzen dürfen dabei bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn Balkone und Erker eine Länge von nicht mehr als 4 m und 50 % der Wand ausmachen.

### **Allgemeine Baufenstertiefe**

Die allgemeine Baufenstertiefe beträgt überwiegend 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 zwei 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. Bei Angrenzung an Fußwege genügen nur 3 Meter.

In der Ernst-Kunz-Straße wird der Abstand zum öffentlichen Fußweg (Flurstück 5026) auf 3 m verkleinert, da, laut Gesamtverkehrsplan 2020 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, eine entsprechende Trasse – Verbindungsstraße Melm-Oppau – „unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte sowie detaillierter Bewertung der verkehrlichen Konsequenzen noch zu finden und festzulegen ist. Da keine konkreten Planungen vorliegen, ist derzeit auch keine Trasse freizuhalten.“ Somit wird eine bessere bauliche Ausnutzung der dort angrenzenden Grundstücke erreicht.

### **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.

### **Grundstücksgrößen; Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 250 m<sup>2</sup>, für Reihenmittelhäuser auf 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Außerhalb des Baugrundstücks liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden. So soll eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigeren geschnittenen Grundstücken gesichert und damit der steigenden Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern gerecht werden. Darüber hinaus wird eine unverträgliche städtebauliche Verdichtung vermieden. Ausgenommen davon sind bestehende, noch unbebaute Grundstücke, deren Teilungen bereits vollzogen sind und ansonsten unbebaubar würden.

## **Anzahl der Wohnungen**

Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ sind in der Vergangenheit einige Mehrfamilienhäuser in den Stich- und Nebenstraßen entstanden, Diese kleineren Mehrfamilienhäuser in Doppelhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte haben die Einzelhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und eine zunehmende städtebauliche Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Darüber hinaus sind Baulücken entstanden, die durch diese Bebauung vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unattraktiv geworden sind. Um dieser nachteiligen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig sein. Eine zusätzliche 2. Wohneinheit kann nur als Einliegerwohnung z.B. im Kellergeschoss (u.a. zur Betreuung älterer Menschen...) entstehen, sofern die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt. Zur Schaffung von mehr Wohn- und Freiraumqualität und zur Verringerung einer zu starken Verdichtung mit dem daraus resultierenden Konflikt hinsichtlich Verkehr und Parkraumbedarf wird somit die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

## **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen sind prinzipiell in einem Abstand von weniger als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, 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.

## **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.

## **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Für die großen Baufenster mit den noch unbebauten Grundstücken (Flurstücksnummern 5010, 5003/1, 5003/2, 4995/6-9) sind städtebauliche Konzepte erstellt worden mit Hinblick darauf, gebündelte Grundstückszufahrten zu schaffen und Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu bewahren. Mit Festsetzung von Einfahrtsbereichen wurden somit Standorte für Erschließungswege festgelegt. Um zukünftigen Bauträgern jedoch eine Flexibilität in der Gestaltung ihrer Planungskonzepte einzuräumen, können die festgesetzten Einfahrtsbereiche von 3 bis 6 m bis zu 10 m verschoben werden. Auch bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten auf private Einzelgrundstücke dürfen öffentliche Stellplätze oder Bäume im Straßenraum nicht wegfallen. Ausnahmen dafür gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten, weil ansonsten kein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich wäre.

## **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.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Dach und Gebäude**

Die Regelungen zu Dachflächen und Dachneigungen werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen.

Bezüglich der Dachformen sind keine Festsetzungen getroffen worden, um einen gestalterischen Spielraum für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Lediglich Regelungen zur Dachneigung sowie zur Harmonisierung von Doppel- und Reihenhäusern werden festgesetzt, dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um städtebaulich einheitliche Straßenbilder zu erreichen, werden für unbebaute und an Doppel- oder Reihenhäuser angrenzende Grundstücke Firstrichtungen festgesetzt.

Gauben sind 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 sowie übermäßige Dachausbauten (Verdichtungen im Dachraum) verhindern.

Da das Plangebiet schon zum großen Teil bebaut ist, werden bestehende Gebäude auf Bestandsschutz gesetzt. Ein Recht der Eigentümer an zukünftiger Modernisierung oder Sanierung bleibt jedoch weiterhin unbenommen. Auch untergeordnete Erweiterungsmaßnahmen, wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebeln an bestehenden, baurechtlich genehmigten Gebäuden sind weiterhin zulässig.

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

Diese Gestaltungsregelungen werden überwiegend 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 und der nicht befestigten Grundstücksflächen dient neben gestalterischen Zwecken der Wasserrückhaltung und Verdunstung, wodurch das Klima verbessert und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird.

Die getroffene Festsetzung und Definition zu Vorgartenbereichen soll einerseits eine einheitliche Gestaltung und Bepflanzung der Vorgartenflächen gewährleisten, andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindern.

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

### **Einfriedungen**

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1 m bzw. zum öffentlichen Raum hin bis 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Die neue Festsetzung soll diesem Bedürfnis entgegen kommen. Darüber hinaus sind nun alle Arten von Einfriedungen erlaubt. Lediglich zum öffentlichen Raum hin, sind Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe wirksam einzugrünen.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot gegenübersteht. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Bei Einzelhausbebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sein sollten.

### **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 Fahrradabstellmöglichkeit 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 sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. 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.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **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. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

### **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).

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

### **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.

### **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.

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Wohnungsmarkt**

Durch den Bebauungsplan wird nach wie vor ein vielfältiges Angebot an Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geschaffen. Es findet lediglich eine Strukturierung des Angebotes statt, d.h. es wird eine Bebauungstypologie bzw. bestimmte Standorte / Grundstücke für den Haustypen – Einzel-, Doppel-, oder Reihenhaus – festgelegt und somit die Wohnungsnachfrage auf bestimmte Grundstücke gelenkt. Ansonsten sind keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten.

### **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 die GRZ beibehalten wird und nur geringfügig mehr Flächen (teilweise vergrößerte Baufenster) für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden, führt dies zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil, so dass auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag verwiesen werden kann.

## **Klimaschutz und 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.

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

### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Vorgebrachter Belang  
*Stellungnahme der Verwaltung*

### **Öffentliche Auslegung**

Vorgebrachter Belang  
*Stellungnahme der Verwaltung*

### **Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Belange die für die Planung sprechen**

##### **Anpassung der Baufenster**

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Einzelne Baugrundstücke werden sinnvoller bebaubar. Darüber hinaus werden die Baufenster neuen städtebaulichen Planungskonzepten angepasst.

##### **Schutz öffentlicher 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. Um diesen zukünftig zu entlasten, werden neue Grundstückszufahrten so gebündelt bzw. Baustrukturen so angeordnet, dass möglichst keine weiteren öffentlichen Stellplätze mehr wegfallen. Mit einer festgesetzten Mindestbreite der Grundstücke auf 6 m können darüber hinaus die zwei notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. im Vorgartenbereich nachgewiesen und hergestellt werden.

##### **Entdichtung des Baugebiets Melm**

Mit zunehmender Befüllung des Baugebietes geht jedoch nicht nur eine verstärkte Parkplatzproblematik, sondern auch eine übermäßig städtebauliche Verdichtung einher. Dies ist vor allem auf zu kleine und schmale Grundstücke, vor allem bei Reihenhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Nebenstraßen und Wendehammerbereichen zurück zu führen. Um die Wohnqualität zu verbessern, mehr Freiräume zu schaffen und den zunehmend beengten Wohnverhältnissen entgegenzuwirken, werden somit Mindestgrößen und -breiten für Baugrundstücke festgesetzt; zugleich wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Darüber hinaus kann auf die vermehrte Nachfrage nach größeren Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser am Wohnungsmarkt reagiert werden.

##### **Harmonische Nachbarschaften**

Das Wohngebiet ist geprägt durch eine stark differenzierte Bebauungsstruktur. Unterschiedliche Gebäudehöhen, Gebäudekubaturen und Haustypen (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) haben teilweise nachbarschaftliche Konflikte ausgelöst sowie eine Bebauung noch einzelner freistehender Grundstücke erschwert. Durch eine gegliederte Bebauungsstruktur (einzelne Haustypen sind nur noch an bestimmten Standorten zulässig), eine einheitliche Höhenregulierung sowie eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten soll die Voraussetzung für harmonische Nachbarschaften geschaffen werden. Auch das Schaffen von größeren Gärten (durch großzügigere Grundstückszuschneide) im Hinblick auf mehr Freiraumqualitäten sowie gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen können dazu beitragen.

## **Belange die gegen die Planung sprechen**

### eingeschränkte Baufreiheit

Eigentümer werden z.T. in ihrer Baufreiheit (z.B. durch das Herabzonen der Vollgeschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen, der Mindestgröße von Baugrundstücken und der Anzahl der Wohneinheiten) weiter eingeschränkt oder sogar auf Bestandsschutz gesetzt.

### finanzieller Mehraufwand

Der erhöhte Nachweis an Stellplätzen pro Wohneinheit bringt einen finanziellen Mehraufwand für Bauträger/Investoren und Grundstückseigentümer mit sich.

## **Abwägung der Belange**

Durch den Bebauungsplan gelingt es, mit neuen städtebaulichen Konzeptionen die noch unbebauten Grundstücke zu entwickeln und damit auch der steigenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit angemessenen Grundstücken (Grundstücksgrößen ab 250 qm) nach zu kommen. Mit der Gliederung des Plangebietes nach den Haustypen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entsteht darüber hinaus eine bauliche Gesamtkonzeption, die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bestimmten Grundstücken/Baufeldern zuordnet und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt. Reihenhäuser sind z.B. nur noch an bestimmten Standorten realisierbar, wo Grundstücksgrößen und nachbarliche Bebauungen es städtebaulich zulassen. Gerade in den Wendehammer- und Randbereichen ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringerer Dichte und Höhe zur Schaffung eines sanften Überganges zur Landschaft hin zu befürworten. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken einhergehend mit der Begrenzung von Wohneinheiten (auf maximal eine pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und gereichte Einheit) sollen diese Festsetzungen dazu beitragen, eine unverträgliche städtebauliche Verdichtung im Baugebiet Melm zu verhindern und mehr Wohn- und Freiraumqualität zu schaffen. Darüber hinaus wird durch die Verlagerung kleinerer Mehrfamilienhäuser an den Albert-Haueisen-Ring, die einen verstärkten Parkraumbedarf auslösen, dem Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

Um eine homogene Baustruktur sowie ein städtebaulich einheitliches Straßenbild zu erreichen, ist eine Regulierung der Höhenfestsetzung, Anzahl der Wohneinheiten, Mindestmaße von Baugrundstücken notwendig und bringt damit mit sich, bestehende Gebäude auf Bestandsschutz zu setzen. Ein Recht der Eigentümer an zukünftiger Modernisierung oder Sanierung bleibt hierbei unbenommen.

Eine einheitliche Höhenfestsetzung baulicher Anlagen garantiert eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, weil unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur die durch kleinere Mehrfamilienhäuser vorgeprägt waren, nicht mehr zulässig sind.

Die Baufenster werden so geändert, dass sie der bestehenden Bebauung optimal angepasst sind und zukünftigen Bauherren klare Gestaltungskonzepte anbieten. Die GRZ bleibt jedoch erhalten und führt zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil.

Um den bereits schon heute erhöhten Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken, wird der Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit erforderlich. Bei größeren noch unbebauten Grundstücken werden Einfahrtsbereiche klar definiert, um durch gebündelte Grundstückszufahrten Stellplatzmöglichkeiten im Öffentlichen Raum zu bewahren und den Parkraumdruck nicht weiter zu erhöhen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen und diese wie mit Datum/Stand vom ..... vorgesehen, weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe 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

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

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Baugrundstücke zu beziehen (das Baugrundstück ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen).

Bei Reihenanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten sowie geteilten Grundstücken kann sich die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung auf das Gesamtvorhaben beziehen.

Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (Sammelzufahrten, Mistwege) sowie Gartengeräteschuppen bis zu 4 m<sup>2</sup> bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

#### 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.

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

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11 m.

Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (zulässige Haustypen, s. Nutzungsschablone).

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.

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4 m die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.

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

Die Mindestbreite für Baugrundstücke (s. Pkt. 2.1) beträgt 6 m.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 m<sup>2</sup>.

Für Reihenmittelhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 200 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

Ausgenommen davon sind die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5005/4, 5005/5, 5005/6, 5005/7 und 5038/15.

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

Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten, je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme ist für Baugrundstücke pro Wohngebäude eine 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

#### **6 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze 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 (z.B. Sträucher, Kletterpflanzen u.ä.) getroffen werden.

#### **7 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.

#### **8 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Soweit Einfahrtsbereiche von 3 bis 6 m Breite markiert werden, sind Zufahrten außerhalb der Einfahrtsbereiche ausgeschlossen. Die Lage der Einfahrtsbereiche darf bis zu 10 m verschoben werden.

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten darf kein öffentlicher Stellplatz oder Baum wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

**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)

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

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

**1 Dach und Gebäude** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

**Dachform / Dachneigung**

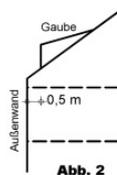
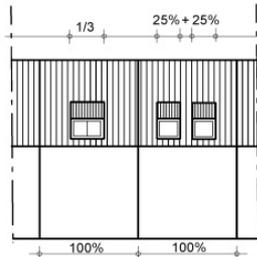
Die zulässige Dachneigung beträgt  $10^\circ - 40^\circ$ .

Bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

**Dachgauben und –erker**

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

Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.1 und 2).



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

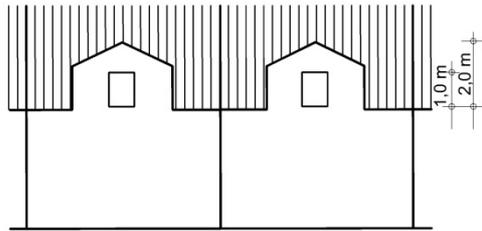


Abb. 3

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

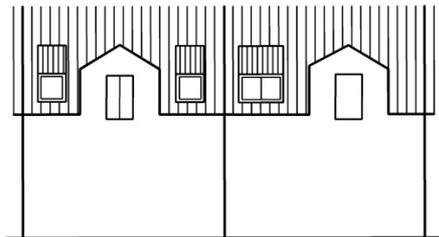


Abb. 4

Dachgauben und -erker (Abb. 1-4) sind auch dann zulässig, wenn bereits vorhandene (errichtete), baurechtlich genehmigte Gebäude im Übrigen unter Bestandsschutz stehen.

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

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) auszustatten. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko- oder Fugenpflaster) herzustellen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und wenn nachbarrechtliche Belange nach §§ 13 LBauO nicht berührt sind.

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

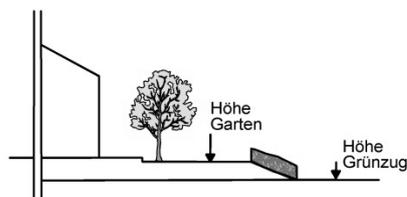


Abb. 5

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

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

30% des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist (Abb. 6-8).

Nebenanlagen wie z.B. Müllanlagen, Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

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

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen inkl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig (Abb. 6).

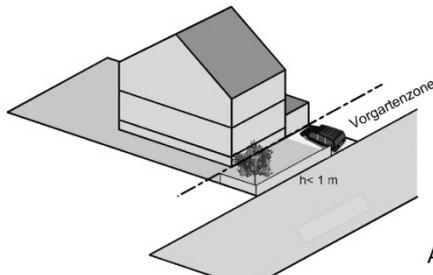


Abb. 6

Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (inkl. Sockel) zulässig (Abb. 7 und 8).

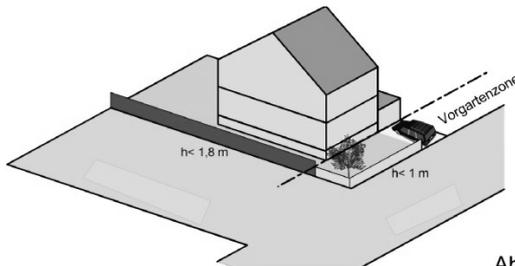


Abb. 7

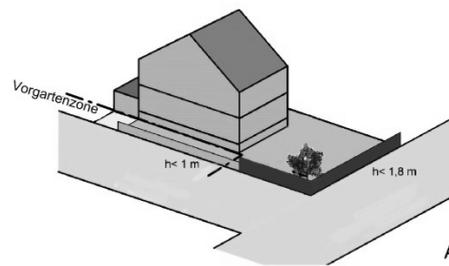


Abb. 8

Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wirksam einzugrünen (z.B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen begrünte Mauern/Gabionen/...).

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze sollten dabei unabhängig erschlossen sein.

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

Pro Wohneinheit ist für jeweils 80 m<sup>2</sup> WF ein Fahrradabstellplatz vorzusehen.

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

## **C. HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. 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.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **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. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

### **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).

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

### **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.

### **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.