

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 1.September 2014).....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	5
3.2	Planungsziele/-grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Hinweise	12
6	Sonstige Auswirkungen der Planung	12
6.1	Landespflege/Klimaschutz	12
6.2	Immissionen/Verkehr	12
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
7.1	Beteiligung des Ortsbeirats.....	12
7.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB.....	13
7.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (wird, wenn durchgeführt, ergänzt)	13
7.4	Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB (wird, wenn durchgeführt, ergänzt).....	13
7.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	13
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
8.1	Bodenordnung	13
8.2	Städtebauliche Verträge	13
8.3	Flächen und Kosten	13
9	ANLAGEN	14
9.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB (wird ergänzt).....	14
9.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB (wird ergänzt).....	14
9.3	Bebauungsvorschlag/städtebaulicher Entwurf.....	15
9.4	Bebauungsplanentwurf.....	16

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 (2) GemO am	17.11.2014; 20.03.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	15.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 11/2015 am	11.02.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §13a, (3), Nr. 2 vom	19.2- 6.3.2015
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	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 5“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nord-Ost“ in einem Teilbereich.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348 in Ruchheim und umfasst eine Fläche von 6959 m². Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaupfläche) ebenfalls weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Da der Bebauungsplan Nr. 647 keine Vorhaben ermöglicht, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann daher verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 1.September 2014)

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- und Altlasten- verordnung (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
15.07.2014
(BGBl. I S. 954)

Gesetz über die Umweltverträglich- keitsprüfung (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 Wasser- haushalts (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),
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014
(GVBl. S. 181)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

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)

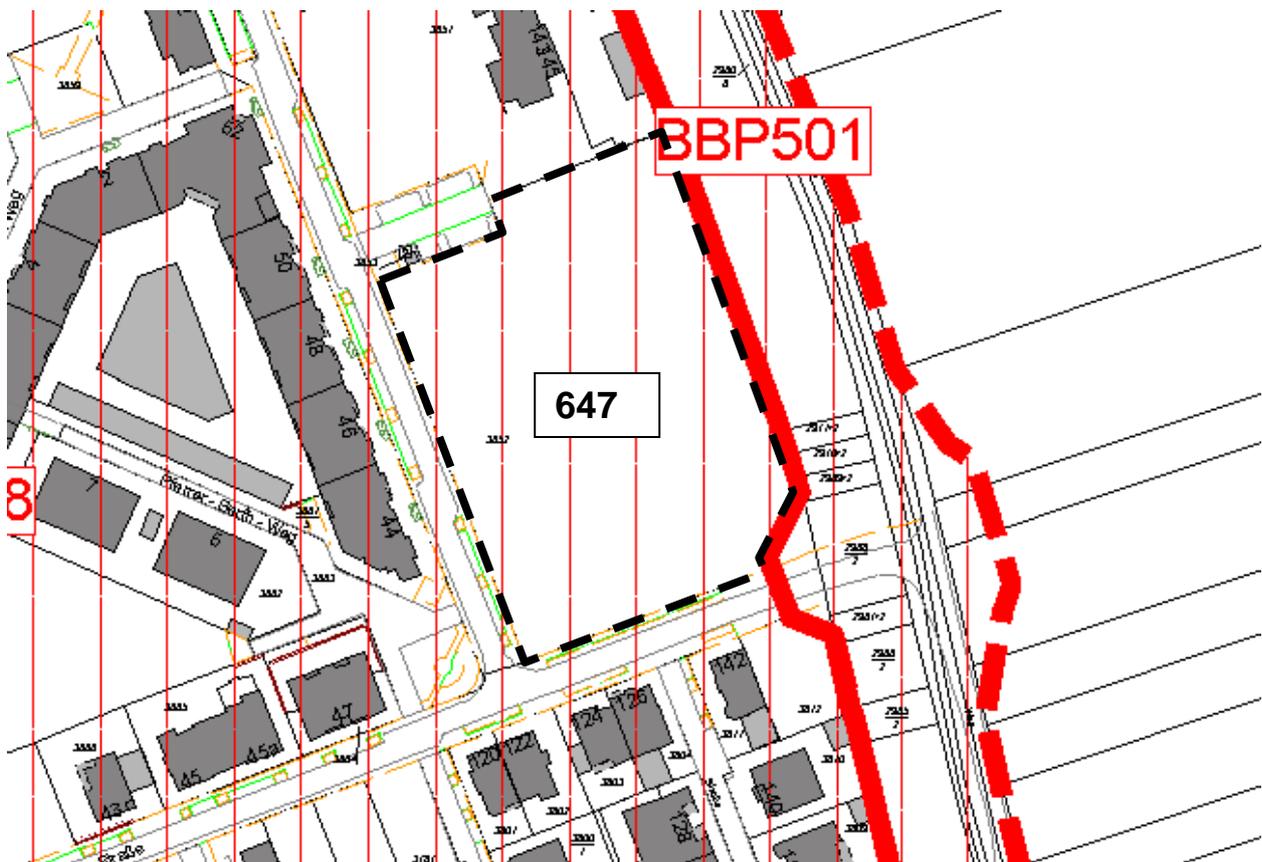
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

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.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 5“ ist identisch mit dem 6959 m² großen Flurstück Nr. 3652 der Gemarkung Ruchheim. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt durch

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 3651 der Gemarkung Ruchheim
- im Osten: durch das Flurstück Nr. 2975/3 der Gemarkung Ruchheim
- im Süden: durch die Magdeburger Straße
- im Westen: durch den Erfurter Ring



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ ist identisch mit dem 6959 m² großen Flurstück Nr. 3652, das sich im Eigentum der GAG befindet. Es liegt im Nordosten des Stadtteils Ruchheim, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348 Ruchheim Nord-Ost. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 348 setzt für das Baufeld fest:

- WA1 - Allgemeines Wohngebiet, hier nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- zwingend III-geschossige Bauweise, geneigtes Dach

- GRZ 0,4, GFZ 1,2
- abweichende Bauweise für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser mit bis zu 14m Bautiefe
- Im Osten des Baufensters liegt eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der TWL.

Entgegen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung angenommenen Bedarf nach Geschosswohnungsbau, werden heute Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser nachgefragt. Die GAG möchte daher basierend auf einem von der REISCH Wohnbau GmbH aus Ludwigshafen vorgelegten Bebauungsvorschlag (s. Anlage 9.3), das oben genannte Baufeld entwickeln. Da dies auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ erforderlich.

Abgeleitet aus dem vorliegenden Bebauungsvorschlag soll der Bebauungsplan Nr. 647 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Baufeldes entsprechend des heutigen Bedarfs schaffen. Es ist derzeit nicht vorgesehen, das Baufeld zwingend von einem alleinigen Bauträger bebauen zu lassen bzw. den Bebauungsvorschlag 1:1 umzusetzen. Vielmehr sollen die einzelnen Baugrundstücke auch Zug um Zug direkt an Endkunden vermarktet werden können. Vorgesehen ist daher die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, der basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen sich die einzelnen Bauvorhaben darstellen lassen.

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Herstellung privater Erschließungsanlagen werden von der GAG übernommen werden. Die privaten Erschließungsanlagen verbleiben dauerhaft in Privatbesitz und sollen von der Stadt nicht in deren Unterhalt übernommen werden.

3.2 Planungsziele/-grundsätze

3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept geht von einer gegenüber der bisher zulässigen Wohnungsdichte geringeren Ausnutzung aus. Vorgeschlagen wird die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern im Norden des Baufelds. Die notwendigen Stellplätze (2 Stellplätze je Wohneinheit) für die Geschosswohnungen sollen im Wesentlichen auf einer dafür extra ausgewiesenen Garagenanlage angeboten werden. Südlich sieht das Konzept Einfamilienhäuser, zum Teil mit der Möglichkeit, eine zweite, untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) anzubieten, in Form von 3 Doppelhausgruppen entlang des Erfurter Rings und 7 freistehenden Einzelhäusern entlang eines neu herzustellenden Privatwegs vor. Der notwendige Stellplatznachweis (2 Stpl. / WE) erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstück. Während die angedachten Geschosswohnungsbauten in Korrespondenz zur nördlich benachbarten Bestandsbebauung bis zu III Vollgeschosse haben dürfen, sind die Einzel- und Doppelhäuser, die sich südlich anschließen, als II-geschossige Baukörper, teilweise mit der Möglichkeit des Dachausbaus (DHH) konzipiert. Die Dachneigung der vorgesehenen Satteldächer liegt je nach Haustyp zwischen 20° und 45°. Die Grundstücksgrößen ermöglichen eine ausreichende innere Durchgrünung die Bebauungsdichte ist auf ein verträgliches Maß reduziert.

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch den Erfurter Ring im Westen und die Magdeburger Straße im Süden gegeben. Die Geschosswohnungen und die Stellplatzanlage im Nordosten des Baufeldes sind über einen Privatweg an den Erfurter Ring anzubinden. Es ist zusätzlich eine innere Erschließung für die Einfamilienhausgrundstücke erforderlich, die über einen Stichweg von Süden her erfolgt. Diese neue, interne Erschließung des Baufelds ist durch die GAG, die als Erschließungsträger auftritt, herzustellen.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Geschosswohnungsbauten und die entlang des Erfurter Rings angedachten Wohnhäuser können über die bestehenden Netze an die Ver- und Entsorgung angebunden werden. Die Einzelhäuser westlich und östlich des neuen Privatweges müssen über in diesem Weg neu zu verlegende private Ver- und Entsorgungsleitungen an die bestehenden öffentlichen Netzwerke angebunden werden. Ein bereits vorhandener Kanal, der unter den östlichen Einzelhausparzellen verläuft, soll konzeptbedingt nicht für die Wasserentsorgung genutzt werden. Ein Erschließungsplan (Privaterschließung) für das Plangebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen erarbeitet. Kosten, die durch die Planung, Herstellung, den Unterhalt der neuen Ver- und Entsorgung entstehen, sowie solche Kosten, die sich aus der Aufgabe/Verlegung des bestehenden Kanals ergeben, sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Müllentsorgung kann durch Abholung, der am Abholtag an den öffentlichen Straßen (Erfurter Ring, Magdeburger Straße) aufgestellten Müllbehälter erfolgen.

3.2.4 Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 5“ ändert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB wird daher verzichtet. Umweltrelevante Auswirkungen der Planung werden ungeachtet dessen unter Punkt 6 der Begründung erörtert.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 348 getroffenen landespflegerischen Festsetzungen (Grünordnung, Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Einfriedungen) wurden beibehalten und teilweise ergänzt. Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden beibehalten (-> Kapitel 5).

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich 647 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348 Ruchheim Nordost und ändert dessen Festsetzungen für das FISTnr. 3652. Östlich an den Geltungsbereich 647 grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 501 „Ortsrandstraße Ruchheim Nord-Ost“ an, dessen Festsetzungen von dem neuen Bebauungsplan unberührt bleiben.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1,WA2,WA3). Auf die Eingrenzung auf „Wohnungen, die mittels des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten...“ wird verzichtet, um ein hinsichtlich des Wohnstandards breiteres Angebot zu ermöglichen. Zum Schutz der geplanten und im Umfeld bereits bestehenden Wohnbebauung vor Immissionen wird von den Differenzierungsmöglichkeiten des §1, (9) Bau NVO Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden daher Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen, da bei diesen Nutzungen von erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Kunden, aber auch Mitarbeiter der Betriebe und Einrichtungen auszugehen ist, und somit mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung gerechnet werden müsste.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher im Geltungsbereich des bestehenden B-Plans Nr. 348 festgesetzte GRZ von 0,4 und die zulässige Neben-GRZ von 0,6 soll auf dem Baufeld weiterhin eingehalten werden. Dies soll wie folgt gesichert werden:

Das neue städtebauliche Konzept sieht die Herstellung einer privaten Erschließungsstraße, also einer zwingend herzustellenden, versiegelten Fläche vor. Um die Gesamtversiegelung im kompletten Geltungsbereich Nr. 647 im Rahmen des bisher Zulässigen zu halten, wird die bisherige GRZ in einem Teilbereich des neuen Bebauungsplans reduziert: Während in WA1 und WA2 weiterhin eine GRZ von 0,4 und eine Neben-GRZ von 0,6 einzuhalten ist, wird die zulässige GRZ/Neben-GRZ in WA 3 auf 0,35 bzw. 0,5 reduziert. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamt-GRZ durch begrünte Tiefgaragen bis zu 0,8 wie im bisher geltenden Bebauungsplan 348 „Ruchheim Nordost“ wird zukünftig nicht mehr möglich sein. Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, da die Errichtung von Tiefgaragen bei der Neuplanung nicht mehr konzeptbedingt notwendig ist:

Bisher war im Geltungsbereich zwingend die Errichtung von III Vollgeschossen festgesetzt. Abgeleitet von der neuen städtebaulichen Konzeption (Punkt 3.2.1) werden nun unterschiedliche Geschossigkeiten sowie unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Während in WA 1 (Geschosswohnungsbau), III Vollgeschosse und eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe von 9 m bzw. 15 m zulässig sind, sind in WA 2 nur 7m (Traufhöhe) bzw. 14 m (Firsthöhe) und in WA3 nur 6,5 m (Traufhöhe) bzw. 11 m (Firsthöhe) zulässig. Um einen zu starken Bruch zwischen bestehendem Geschosswohnungsbau und Neuplanung – etwa durch zu geringe Gebäudehöhen im neu geplanten Bereich - zu vermeiden, werden in den Übergangsbereichen (WA1 und WA2) nicht nur Maximal-, sondern zusätzlich auch Mindesttraufhöhen (in WA1 7m und in WA2 6m) festgelegt. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass ein relativ einheitliches städtebauliches Gesamtbild im Sinne der städtebaulichen Konzeption entsteht.

Die Traufhöhen für Doppelhäuser sind zwingend (9m in WA1 bzw. 7m in WA2) festgesetzt, um im Zusammenspiel mit einer festgesetzten einheitlichen Dachneigung (-> Örtliche Bauvorschriften, B2) ein harmonisches Erscheinungsbild einer Doppelhauseinheit zu gewährleisten. Unterschreitungen der Traufhöhen sind nur zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Traufhöhe für die benachbarte Doppelhaushälfte per Baulast gesichert wird. Diese Regelung soll die Bauherrn aneinergrenzender Doppelhaushälften zur Abstimmung ihrer Planungen ermuntern bzw. andernfalls die Entwicklung unterschiedlicher Doppelhaushälften vermeiden, da sich dies ungünstig auf das Straßenbild auswirken würde.

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen ergeben sich aus GRZ und zulässiger Anzahl der Vollgeschosse.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Es ist die offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern (in WA1,2 und 3) und Doppelhäusern (nur in WA1 und WA2) vorgesehen. Diese Bebauungsformen sind geeignet, um die, dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption, umsetzen zu können. Sie fügen sich zudem in die bestehende Struktur des Baugebiets „Ruchheim Nordost“ ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und sollen sich grundsätzlich zur jeweiligen Erschließungsstraße (privat oder öffentlich) hin orientieren. Bei der Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde darauf geachtet, dass den Bauherren ein ausreichender gestalterischer Spielraum zur Platzierung der Gebäude auf dem Baugrundstück verbleibt.

5.1.4 Grundstücksgrößen

Um übermäßige Verdichtung im Baugebiet zu vermeiden, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Für Doppelhausgrundstücke sind dies 250m² für freistehende Einzelhäuser 350 m².

5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Für alle Gebiete (WA1-WA3) gilt: Stellplätze, Garagen, Carports, sowie genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind, soweit sie sich nicht in dafür extra gekennzeichneten Flächen befinden, nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinteren Baugrenze (bzw. deren gedachter Verlängerung, z.B. im seitlichen Grenzabstand) zulässig. Ziel ist es eine ruhige, unverbaute Gartenzone für alle Bewohner zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind Garagen und geschlossene Carports, die außerhalb der hierfür extra gekennzeichneten Fläche (also nicht innerhalb der „Stellplatzsammelanlage“ in WA1) errichtet werden, 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Dies soll gewährleisten dass der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung ebenfalls unverbaut bleibt.

Ergänzend gelten in WA2 und WA3 folgende Einschränkungen: Während in WA 1 in Anlehnung an die sich nördlich anschließenden, bestehenden Strukturen auch direkt vor den Gebäuden Stellplätze, jedoch keine Garagen und Carports (offen oder geschlossen) zugelassen werden können, werden in WA2 und WA3 neben Garagen und Carports auch Stellplätze vor dem Haus ausgeschlossen. Ziel ist es in WA 2 und WA 3 einen im Wesentlichen unbefestigten, auch begrünbaren Vorgartenbereich zu garantieren. Neben den Häusern ist weiterhin die Unterbringung von Stellplätzen (auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie), etwa im Bereich der Garagenzufahrt möglich.

5.1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In WA 1 ist die Errichtung von Geschosswohnungen geplant. Eine exakte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist hier nicht erforderlich. Die Dichte wird durch die zulässige GRZ in Zusammenspiel mit den geforderten Stellplätzen (2 Stellplätze pro Wohneinheit) ausreichend begrenzt.

In WA 2 und WA 3 wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine pro Wohngebäude beschränkt, um eine ungewollte Verdichtung des Gebietes und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie z.B. zusätzlichen Verkehrslärm zu verhindern.

Dennoch soll in WA 3 wo die großzügigeren Grundstücksgrößen dies erlauben, nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere für Familienmitglieder Einliegerwohnungen (Stichwort „Generationenwohnen“) hergestellt werden können. Eine solche zweite Wohneinheit ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass sie sich der Hauptwohnung flächenmäßig unterordnet. Als Obergrenze ist hier 1/3 der Netto-Grundfläche des gesamten Wohngebäudes fixiert.

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.

5.1.7 Private Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Sie sind dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es ist daher unschädlich, diese, bzgl. der „Übernahmefähigkeit“ erforderlicher Abstandsflächen für Bauvorhaben (entsprechend §8 (2) LBauO Rheinland-Pfalz), den öffentlichen Verkehrsflächen gleichzustellen.

Auf den Verkehrsflächen ist die Ausweisung eines Leitungsrechtes für die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) erforderlich, da es sich hierbei um private Verkehrsflächen handelt und nur dadurch eine Sicherung der Leitungsrechte möglich ist. Zusätzlich wird auf den privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner ausgewiesen.

5.1.8 Passiver Schallschutz

Um bei schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) eine ungestörte Nutzung zu gewährleisten, wurden bereits im Bebauungsplan 348 „Ruchheim Nordost“ Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 501 hat sich gezeigt, dass, sollte es zur Realisierung der Straßenplanung kommen, neben den im Bebauungsplan Nr. 348 getroffenen Regelungen zusätzlich aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen sind und bleiben im Bebauungsplan Nr. 501, der durch das aktuelle Verfahren nicht berührt wird, nach wie vor festgesetzt. Die Festsetzungen zum notwendigen passiven Schallschutz werden für das neue Bebauungsplangebiet 647 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ übernommen.

5.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bedingt durch die geplante private Erschließungsstraße in Nordsüd-Richtung kann es bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen zu einer gegenüber den bisherigen Möglichkeiten des Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ Mehrversiegelung von ca. 70 m² (auf dem gesamten heutigen Flurstück-Nr. 3652) kommen. Um negative Auswirkungen hierdurch zu verhindern, werden die bisherigen grünordnerischen und landespflegerischen Regelungen aus dem Bebauungsplan 348 „Ruchheim Nordost“ übernommen und durch die Festsetzung, je 250 m² Grundstücksfläche einen einheimischen Laubbaum 2. Oder 3. Ordnung zu pflanzen, ergänzt. In Kombination mit den geforderten minimalen Grundstücksgrößen kommt es im Plangebiet so zur Pflanzung von mindestens 20 heimischen Laubbäumen 2. Oder 3. Ordnung, was sich positiv auf das vorhandene Kleinklima auswirken soll. Die Festsetzung dient zusammen mit den bisherigen und weiterhin geltenden Regelungen (u.a. Befestigung von Stellplätzen, Begründung von Flachdächern, gärtnerische Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen,...) zudem der inneren Durchgrünung des Baugebiets.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung stehen und Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum möglichst vermieden wird. Dass Stellplätze, die nicht zu ein- und derselben Wohneinheit gehören unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen, vermeidet unnötiges Rangieren und hilft, Konflikten bei der Stellplatznutzung vorzubeugen.

5.2.2 Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets. In Anlehnung an die bestehende Baustruktur im Umfeld des Plangebiets sowie an die regional typischen Dachformen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, mit einer Dachneigung von - je nach Lage im Geltungsbereich – zwischen 20° und 45° zulässig. Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung festgesetzt. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Dachneigung für die benachbarte Doppelhaushälfte per Baulast gesichert wird. Diese Regelung soll die Bauherrn aneinandergrenzender Doppelhaushälften zur Abstimmung ihrer Planungen ermuntern bzw. andernfalls die Entwicklung unterschiedlicher Doppelhaushälften vermeiden, da sich unterschiedliche Dachneigungen bei Doppelhaushälften sehr störend auf das Orts- und Straßenbild auswirken würden.

Für Garagen, auch Tiefgaragen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig, da diese Anlagen in der Regel weniger auf das Stadtbild einwirken. Aus gestalterischen Gründen und in Anlehnung an die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 348 geltenden Regelungen wird festgesetzt, dass Flachdächer (<10° Neigung) zu begrünen sind.

Nicht in die Dachhaut integrierte Solaranlagen oder andere Vorrichtungen für umweltschonende Energiegewinnung sind als eigenständige Anlagen zu betrachten, die als Nebenanlagen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet unabhängig von der Festsetzung zur Dachgestaltung zulässig sind.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben, sowie Nebengiebeln wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Schaffung eines harmonischen Straßenbildes entlang der öffentlichen Erschließung (Erfurter Ring) wurde in WA1 und WA2 die Hauptfirstrichtungen für die Dächer festgelegt. Die Baukörper werden so grundsätzlich traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße/-weg angeordnet. Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird entlang des in Nordsüd-Richtung verlaufenden Privatweges zugunsten einer größeren Flexibilität für die Bauherren verzichtet, da hier diese Festlegung städtebaulich nicht zwingend erforderlich erschienen ist.

5.2.3 Fassaden- und Gebäudegestaltung

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ übernommen.

5.2.4 Einfriedungen/Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Gestaltung von nicht überbauten Flächen, insbesondere Vorgärten und zur Eingrünung von an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Wände von Garagen und Nebengebäuden soll die durchgrünte Gestaltung der privaten Grundstücke sicherstellen, soweit diese direkt in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken.

5.3 Hinweise

Im Bebauungsplan wird eine Vielzahl von Hinweisen zum Teil auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften gegeben oder es handelt sich um Hinweise, die der Sicherheit der Bauvorhaben dienen.

6 Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Landespflege/Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Neuplanung nicht. Für das Plangebiet Nr. 647 besteht bereits heute Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348. Den bisherigen Festsetzungen lag ein Baukonzept mit einer zwingend III-geschossigen Bebauung zugrunde, so dass z.B. die Errichtung eines geschlossenen III-geschossigen Wohnblocks (Blockgeviert) möglich gewesen wäre. Durch die geänderten Festsetzungen wird nicht nur die Höhe der zukünftigen Bebauung reduziert, sondern - durch die Beschränkung auf die offene Bauweise bzw. Doppel- und Einzelhäuser- eine aufgelockerte Bebauung mit besseren Durchgrünungs-, aber auch Durchlüftungsmöglichkeiten angestrebt.

Dennoch kann es durch die zur Erschließung der Einzelhäuser notwendige private Erschließungsstraße und die dadurch verursachte Versiegelung bei gleichzeitiger voller Ausnutzung der zulässigen GRZ auf allen privaten Baugrundstücken zu einer Maximalversiegelung von etwas mehr als den bisher zulässigen 60 % kommen. Die Versiegelung betrüge im „worst-case“ 0,61 der Fläche des Flurstücks-Nr. 3652. Dies wären insgesamt ca. 70m² Mehrversiegelung im Geltungsbereich. Um negative Auswirkungen dieser, potenziell über 0,6 der Geltungsbereichsfläche liegenden Versiegelung, zu verhindern, werden die bisherigen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 348 erweitert (-> 5.1.9). So wird durch die Festsetzungen die Pflanzung von mindestens 20 heimischen Laubbäumen im Geltungsbereich erreicht, was negative Auswirkungen der potenziellen Mehrversiegelung vermeiden hilft.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise.

6.2 Immissionen/Verkehr

Durch die Neuplanung wird die Wohnungsdichte im Geltungsbereich Nr. 647 gegenüber den bisherigen Möglichkeiten reduziert, was eine geringere Verkehrsmehrbelastung durch neu hinzukommenden Anwohner- und Besucherverkehr erwarten lässt, als dies bei Umsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ der Fall gewesen wäre.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Beteiligung des Ortsbeirats

In seiner Sitzung am 17. November 2014 wurde dem Ortsbeirat Ruchheim der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan erstmals vorgestellt. Dessen Ziele und Zwecke und seine voraussichtlichen Auswirkungen wurden dargestellt. Der Ortsbeirat befürwortet die Bebauungsplanung 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5, weist jedoch auf eine bereits bestehende Parkplatzproblematik im öffentlichen Raum hin. In einer weiteren Sitzung am 20. März 2015 wurde daher insbesondere über die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Parkraumangebot im öffentlichen Verkehrsraum informiert.

7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich bei der Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Es bestand die Möglichkeit sich in der Zeit vom 19.02.2015 bis zum 06.03.2015 zur Planung zu äußern. Es wurden keine Anregungen eingebracht.

7.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (wird, wenn durchgeführt, ergänzt)

7.4 Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB (wird, wenn durchgeführt, ergänzt)

7.5 Zusammenfassung der Abwägung

7.5.1 Belange die für die Planung sprechen

7.5.2 Belange die gegen die Planung sprechen

7.5.3 Abwägung der Belange

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinne des §45 BauGB findet nicht statt.

8.2 Städtebauliche Verträge

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Erschließungsträger (GAG) und Stadt Ludwigshafen geschlossen. Darin werden u.a. Regelungen zur Herstellung der privaten Erschließung und zur Übernahme der dadurch entstehenden Planungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch den Erschließungsträger getroffen.

8.3 Flächen und Kosten

Durch die Planung entstehen folgende Flächen:

Private Verkehrsflächen (rd.) 897 m²

Private Baugrundstücke (rd.) 6062 m²

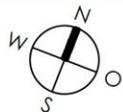
Die Kosten für Planung und Herstellung der privaten Erschließung übernimmt der Erschließungsträger. Die Flächen verbleiben dauerhaft in Privateigentum. Der Stadt Ludwigshafen entstehen dadurch keine Kosten.

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB (wird ergänzt)

9.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB (wird ergänzt)

9.3 Bebauungsvorschlag/städtebaulicher Entwurf

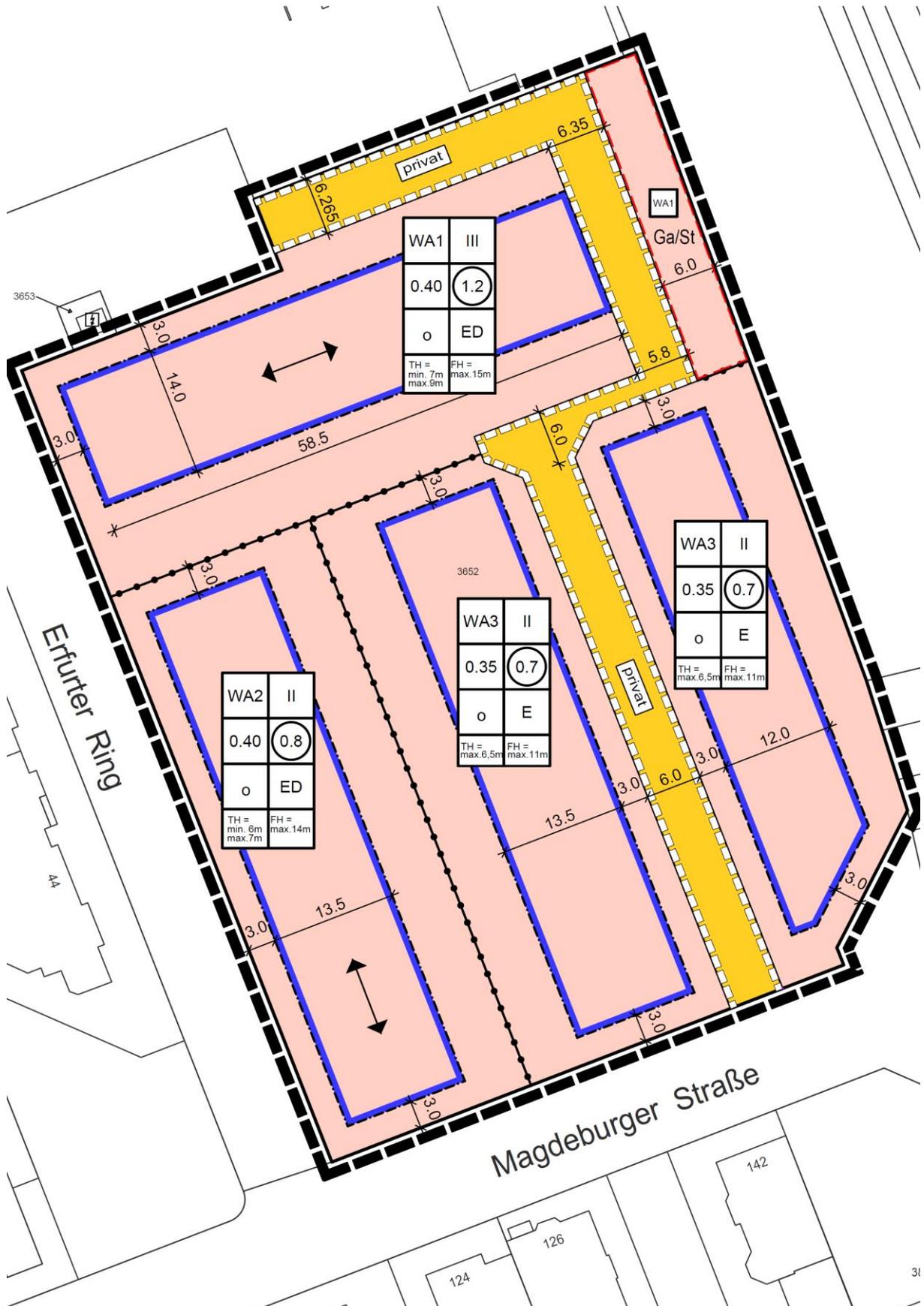


Stand 21.04.2015

Alle Maße und Flächen sind CA.-Maße!

Übersichtsplan
M 1:500 V 6
Ruchheim-Ludwigshafen

9.4 Bebauungsplanentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

1.2 Geschossflächenzahl

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Einzelhäuser zulässig

 offene Bauweise

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

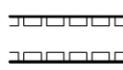
 Private Verkehrsflächen

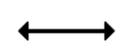
Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) **Ga/St** Garagen / Stellplätze

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	III	Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	0.40	1.2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige Traufhöhe	TH = min. 7m max. 9m	FH = max. 15m	zulässige Firsthöhe

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO i.V.m. §1 (4) bis (9) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

B Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff. BauNVO)

1. Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl (§§19, 20 BauNVO)

1.1 In WA1 und WA 2 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Die zulässige Grundfläche kann hier gem. §19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

1.2 In WA3 beträgt die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,35. Die zulässige Grundfläche kann hier gem. §19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von max. 0,5 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

2.1 In WA 1 liegt die zulässige Traufhöhe zwischen 7m und 9m, die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 15 m. Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 9m zwingend einzuhalten. Unterschreitungen bis zu einer Traufhöhe von 7m sind zulässig, wenn für beide, benachbarte Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

2.2 In WA 2 liegt die zulässige Traufhöhe zwischen 6m und 7m, die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14 m. Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 7m zwingend einzuhalten. Unterschreitungen bis zu einer Traufhöhe von 6m sind zulässig, wenn für beide, benachbarte Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

2.3 In WA 3 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 6,5m, die zulässige Firsthöhe maximal 11 m.

2.4 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der an der Traufseite in einer Linie senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der

Sparren und bei zurückgesetzten Geschossen der Oberkante Brüstung und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

2.5 Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches und der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

3. Zulässige Vollgeschosse (§20 BauNVO)

In WA1 sind max. III, in WA 2 und WA 3 max. II Vollgeschosse zulässig

C Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. In WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser, in WA 3 nur Einzelhäuser zulässig.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile in einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauf- bzw. Giebelbreite ausnahmsweise um 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben davon unberührt.

E Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen bei Einzelhausgrundstücken 350 m² bei Doppelhausgrundstücken 250 m².

F Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

1. Garagen, Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind unter Beachtung von F2 und F3 zulässig:
 - auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren gedachter Verlängerung, sowie
 - auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen
2. Garagen und geschlossene Carports müssen – bezogen auf die Zufahrtsseite - einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Carports (Carports ohne Seitenwände) sind davon ausgenommen. F3 ist zu beachten. Ebenfalls ausgenommen von dieser Einschränkung sind Garagen und geschlossene Carports, die auf den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
3. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und zufahrtsseitiger Gebäudekante) gilt: In WA 1 sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Garagen, geschlossene oder offene Carports sind hier unzulässig. In WA 2 und WA 3 sind neben Garagen, geschlossenen und offenen Carports auch Stellplätze unzulässig.

G Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. In WA 2 ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
2. In WA 3 sind ausnahmsweise pro Wohngebäude auch zwei Wohnungen zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einlieger-

wohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

H Private Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. §8 LBauO)

Die privaten Verkehrsflächen dürfen bis zu ihrer Mitte zum Abstandsflächennachweis in Sinne der LBauO herangezogen werden.

I Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der privaten Erschließungsstraßen wird zu Gunsten der Anwohner und der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

J Passive Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bis zu einer Tiefe von 40m, gemessen von der östlichen Geltungsbereichsgrenze, sind Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) derart herzustellen, dass diese ein Schalldämmmaß von 30 dB haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

K Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB und §9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein Baum 1.Ordnung in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
2. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 250m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Zier- oder Fruchtgehölze) 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Bäume 2. oder 3. Ordnung (mittel- bzw. kleinkronig) sind in einer Mindestpflanzqualität von StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies gilt auch bei nachträglicher Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in WA 1, z.B. durch Dachausbau.
2. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese gemeinsam derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von

1. Bei Einzelhäusern
 - zwischen 30° und 45° in WA 1 und WA 2
 - zwischen 20° und 35 ° in WA 3

2. Bei Doppelhäusern zwingend 40°. Eine abweichende Dachneigung zwischen 30° und 45° ist zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Dachneigung für die benachbarte Doppelhaushälfte per Baulast gesichert wird.
3. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig. Flachdächer (DN < 10°) von Garagen und Carports sowie von genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sind zu begrünen.
4. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

D Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken umpflanzt werden. Für Einfriedungen gegen sonstige öffentliche Bereiche sind ebenfalls nur Hecken und Buschpflanzungen mit integrierten Zäunen zulässig.
2. Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton in Höhe von maximal 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von maximal 5,0 m gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
4. Wandflächen von Garagen oder Nebengebäuden, die auf einer Länge von mehr als 7m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist zwischen den Wandflächen und der Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Tiefe anzulegen und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

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

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere

Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Unteren Wasserbehörde als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

B 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.

C Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

D Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

E Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entspre-

chende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

F Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.
Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

G DIN-Regelwerke

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