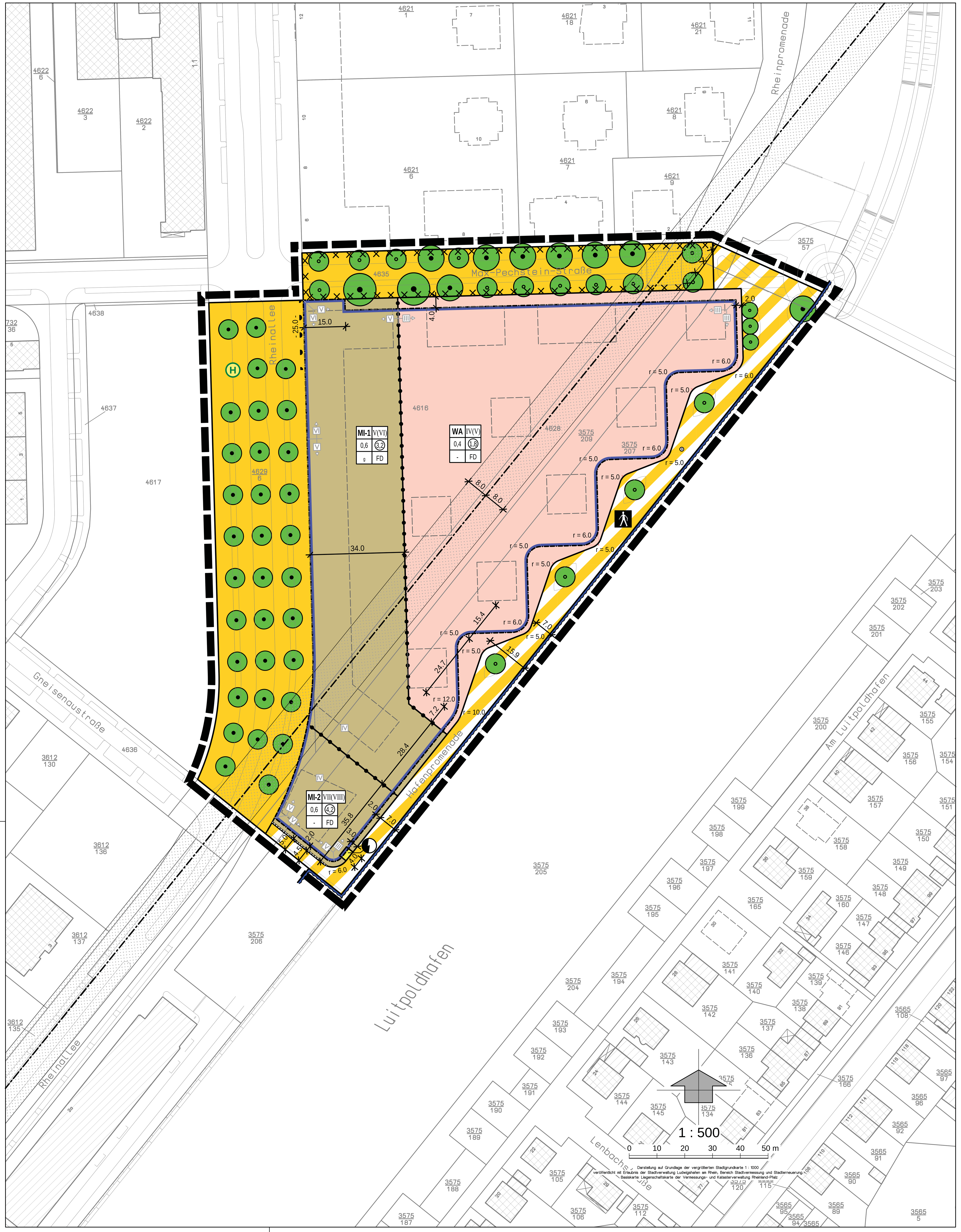


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4, 6 u. 7 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete
MI – Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,4 – Beispiel für Grundflächenzahl
(1,8) – Beispiel für Geschossflächenzahl
V(VI) – Beispiel für Zahl der Vollgeschosse vgl. textliche Festsetzungen (Höchstmaß)

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

Baugrenze
g – Geschlossene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Hafenpromenade
- 25.0 - Bereich ohne Ein-/Ausfahrt mit Maßangabe

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

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

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24) Breite: 0,5 m (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) + § 16 (5) BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischem Gutachten

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutzlinie (Freibord) (§ 9 (6a) BauGB)
Richtfunktrasse 407554414 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit Schutzstreifen. In diesem Bereich dürfen Gebäude/Baukonstruktionen (auch Baukräne) eine Höhe von 123,0 m ü. NHN nicht überschreiten. (§ 9 (6) BauGB)

Zeichnerische Hinweise

H – Bushaltestelle
Schutzbrunnen A53II
Vorgesehener Gebäudeumriss gemäß Rahmenplanung Rheinufer Süd

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MI	V(VI)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	(3,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	g	FD	Dachform (FD=Flachdach)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1. Zulässig sind:
1.1. Wohngebäude,
1.2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2.3. Anlagen für Verwaltungen.

3. **Unzulässig sind** (§ 1 (6) BauNVO)**:**
3.1. Gartenbaubetriebe,
3.2. Tankstellen.

Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO)

1. Zulässig sind:
1.1. Wohngebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen (vgl. 2.1 und 3.1),
1.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
1.3. Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,
1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2.1. Wohnungen im Erdgeschoss, wenn diese sich ausschließlich zu den Quartiersinnenbereichen orientieren und die Gebäudeteile auf der Straßenseite für eine sonstige Nutzung vorgesehen sind.

3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
3.1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
3.2. Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
3.3. Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
3.4. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.
3.5. Gartenbaubetriebe,
3.6. Tankstellen,

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 19 + 20 BauNVO)

1. In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn diese intensiv und dauerhaft begrünt werden (Dachbegrünung) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss - (V), (VI) bzw. (VIII) - darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
4. Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.
5. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.
2. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile oder Treppenhäuser handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
3. Die Baugrenzen dürfen durch unterirdische Gebäudeteile bis maximal zur Grundstücksgrenze überschritten werden, wenn es sich um Tiefgaragen handelt, diese mindestens eine 1,0 m starke Erdüberdeckung erhalten, keine Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten in Anspruch genommen werden und nachgewiesen wird, dass die Standsicherheit der Kaimauer dadurch nicht gefährdet wird (vgl. Hinweis zu Rückverankerung Kaimauer). Die Ausnahme kann nicht gewährt werden für eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze in Richtung der Max-Pechstein-Straße in Höhe der bestehenden Platanen.
4. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.

1.5 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr.4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO)

1. Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder als in die Gebäude integrierte Garagen (Garagengeschoss, umbaute Garage) sowie in eigenständigen Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für die erforderlichen Behindertenparkplätze. Besucherparkplätze entlang privater Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
2. Ausnahmsweise können private Stellplätze öffentlich zugänglicher Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und zugleich notwendige Stellplätze im Sinne der LBauO sind.
3. Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Garagengeschosse sind - auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen nicht als Vollgeschosse gelten - als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
Für den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt.

1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen

Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02633 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 (ergänzt durch schalltechnische Stellungnahme vom 12.09.2014) gekennzeichneten Lärmpegelbereichen wie folgt zu dimensionieren:

LPB	R`w,res dB	R`w,Wand dB	R`w,Fenster dB
II	28	35	23
III	33	40	28
IV	38	45	33
V	43	50	38
VI	48	55	43

LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
R`w,res dB = resultierendes bewertetes Schalldämmmaß in dB *
R`w,Wand dB = bewertetes Schalldämmmaß der Wand in dB *
R`w,Fenster dB = bewertetes Schalldämmmaß der Fenster in dB *
* = bei üblichen Raumhöhen von 2,5m, und Raumtiefen von > 5m und < 25% Fensterflächenanteil

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.
Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.
Im Einzelfall kann ausnahmsweise auf die hier dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz der Gebäudebauteile verzichtet werden, wenn durch qualifizierte schalltechnische Untersuchungen belegt wird, dass durch immissionswirksame Abschirmungen oder andere Maßnahmen ein Schallschutz entsprechend DIN 18005 bzw. DIN 4109 gewährleistet wird.
Grundsätzlich ist bei der Planung der Gebäude durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf den der Rheinallee abgewandten Gebäudeseiten liegen.
Sofern dies nicht möglich ist sind bei den vorzusehenden Schallschutzfenstern entsprechende Maßnahmen zur Zwangslüftung vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind.
Letzteres gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Erhaltung: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Anpflanzen: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind diesen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zuzuordnen. Es sind großkronige Laubbäume mit folgenden Mindestanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 / 18 cm.
Der Pflanzabstand der Bäume darf von Stamm zu Stamm maximal 20,0 m in Längsrichtung betragen.

Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen vorzusehen.
Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen im Bereich nicht überbauter und nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.
Für Bereiche wo sich diese Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendachflächen überlagern, gelten für die überlagerten Bereiche die unter dem Punkt „Begrünung von Tiefgaragen“ getroffenen Festsetzungen.
Auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind die vorstehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht anzuwenden.

Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumstandorten ist eine mindestens 0,6 m starke Erdüberdeckung vorzusehen.
Mindestens 20 % der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendachflächen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Pflanzenauswahl
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahlliste (Punkt 5, "Hinweise / Empfehlungen") zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

„Satzung über die Gestaltung, Ausführung und Begrünung baulicher Anlagen und die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620, Luitpoldhafen West.“

Sockelhöhe
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Sockelhöhe darf maximal 1,4 m betragen.
Die Sockelhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf die Oberkante Gehweg nicht unterschreiten.

Vorgartengestaltung / Einfriedungen
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab Hinterkante Gehweg als Mauer zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen) nicht zulässig.
Bei Pflanzungen sind Laubbäume und Laubgehölze entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste (Punkt 5, "Hinweise/Empfehlungen") zu pflanzen.

Dachformen
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

Solaranlagen auf Dächern
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig.
Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.

Fassadenbegrünung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100 m² dieser Fassadenflächen mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
Als "tür- und fensterlose Fassaden" gelten solche Fassaden/Wände, die weniger als 10 % Fenster- oder Türflächen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen.
Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gelten nicht für Fassaden- und Wandflächen, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Anbau bestimmt sind.
Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig
- bei Fassaden in Glas- und/oder Metallbauweise,
- bei denjenigen Teilen von Fassaden, an denen Werbeanlagen angebracht sind.

Dachbegrünung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.
Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, sofern es sich dabei nicht um Dachflächen auf dem maximal zulässigen obersten Geschoss handelt.

Werbeanlagen auf privaten Grundstücken
(§ 88 (1) Nr. 1)

1. Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.
2. Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken sind nicht zulässig.
4. Insbesondere unzulässig sind:
   - Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben),
   - Werbeanlagen, die sich bewegen,
   - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechseln oder laufendem Licht,
   - Planen und Transparente,
   - Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,
   - Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,
   - Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse Lisenen, Pfeiler usw.) verdecken,
   - in den allgemeinen Wohngebieten (WA): Werbepylone/Werbemasten Fahnenmaste sowie Dachwerbeanlagen,
   - in den Misch- und Kerngebieten (MI/MK): Dachwerbeanlagen gegenüber von Wohngebäuden, die so ausgerichtet sind, dass sie in die Wohnungen wirken sowie Dachwerbeanlagen, die höher als 2,10 m (3,40 m bei einzelnem Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion).

Antennen
(§ 88 (1) Nr. 6 LBauO)

1. Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind unzulässig.
2. Ausnahmsweise dürfen pro Wohngebäude zum Fernseh- und Rundfunkempfang bis zu zwei Antennen / Parabolantennen auf dem Dach des Gebäudes angebracht werden, wenn diese möglichst mittig auf dem Dach installiert werden, mindestens jedoch einen Abstand von 4,0 m von den Außenkanten des Gebäudes einhalten.

Anzahl notwendiger Stellplätze
(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Für Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
3. Hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") sind nicht zulässig.
4. Ausnahmsweise sind hintereinander liegende Stellplätze ("gefangene Stellplätze") zulässig, wenn diese beiden Stellplätze nur einer Wohneinheit zugeordnet sind.
5. Für sonstige Nutzungen gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3. Kennzeichnungen
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

4. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) + (6a) BauGB)

Satzung über die Fernheizung
Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001 (vgl. hierzu auch: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergernah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf). Die Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigten der im Versorgungsgebiet der Fernheizung gelegenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke, auf denen Wärme verbraucht wird, an die Fernheizung anzuschließen (Anschlusszwang). Sie und die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter und dergl.) der angeschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf aus der Fernheizung zu decken (Benutzungszwang).

Überschwemmungsgebiet
Das Gelände zwischen Uferlinie und Hauptdeichen sowie baulichen Anlagen, die die Funktion von Hauptdeichen erfüllen (Hochwasserschutzlinie), gilt gemäß § 88 (2) Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) als Überschwemmungsgebiet.
Es gelten somit die Regelungen der §§ 88a, 89, 90, 91 und 92 LWG.

5. Hinweise / Empfehlungen

Allgemeine Hinweise
Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).
Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Hinweis auf barrierefreies Bauen
Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.

Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 1.9
- Die im Bebauungsplan als "Anpflanzung: Bäume" gekennzeichneten Bäume sind als informelle Darstellung zu betrachten. Hinsichtlich der Baumstandorte ist keine Festlegung getroffen.
- Die Standorte und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den weiteren Festsetzungen unter Punkt 1.8.
- Die Baumdarstellungen im Bereich der Rheinuferpromenade sind als Symboldarstellungen zu betrachten.
- Für die Baumscheiben anzupflanzender Bäume soll eine Fläche von mindestens 3 m² als bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche geschaffen und erhalten werden.
- Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sollen in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan dargestellt werden.
- Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 und RAS LG 4 zu treffen.

Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15-25/30m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer platanoides Spitz-Ahorn	x	x	x	(x)
Betula pendula Sand-Birke	x	--	x	--
Fraxinus excelsior Esche	x	x	x	--
Juglans regia Walnuss	x	--	x	--
Prunus avium Vogel-Kirsche	x	--	x	(x)
Quercus petraea Trauben-Eiche	x	x	x	--
Quercus robur Stiel-Eiche	(x)	x	x	--
Tilia cordata Winter-Linde	x	x	x	--

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer campestre Feld-Ahorn	x	--	x	(x)
Acer negundo Eschen-Ahorn	--	--	x	x
Acer plat. Globosum Kugel-Ahorn	--	--	x	x
Carpinus betulus Hainbuche	x	x	x	x
Crataegus carrieri Apfeldorn	x	x	x	x
Crataegus coccinea Scharlach-Dorn	x	--	x	x
Crataegus crusgalli Hahnendorn	x	x	x	x
Malus spec. Zieräpfel	x	--	x	x
Prunus spec. Zierkirschen	x	x	x	x
Pyrus spec. Birne	x	x	x	(x)
Sorbus aucuparia Eberesche	x	x	x	x
Sorbus aria Mehlbeere	x	x	x	(x)
Prunus padus Trauben-Kirsche	x	--	x	--

Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenmerkmale 3 x v. (m.B.) StU 16/18cm

Sträucher (Wuchshöhe 2-5(8)m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Amelanchier spec. Felsenbirne	--	--	x	x
Cornus florida Blumen-Hartriegel	--	--	x	x
Cornus mas Kornelkirsche	x	--	x	x
Cornus sanguineum Hartriegel	x	--	x	(x)
Corylus avellana Hasel	x	--	x	--
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	x	--	x	x
Hedera helix Efeu	x	--	x	x
Ilex aquifolium Stechpalme	--	--	x	x
Lavandula officinalis Lavendel	--	--	x	x
Ligustrum vulgare Liguster	--	--	--	x
Ligustrum v. 'Lodense' Zwerg-Liguster	--	--	--	x
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	x	--	x	--
Mespilus germanica Mispel	x	--	x	--
Rosa spec. Rosen	x	--	x	x
Salix caprea Sal-Weide	x	--	x	--
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	x	--	x	--

Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenmerkmale 2 x v. mind. H = 60/100cm

Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden und Anlagen

Baumwürger (12)*	Celastrus orbiculatus
Spindelstrauch (2-4)*	Euonymus fortunei
Efeu (25-30)	Hedera helix
Trompetenwinde (10)*	Campsis radicans
Glyzinie (Blauregen) (10)*	Wisteria sinensis
Waldrebe (15)*	Clematis vitalba
Jelängerjelieber (6)*	Lonicera caprifolium
Wilder Wein (15)	Parthenocissus tricuspitata
Kletter-Hortensie (10)*	Hydrangea petiolaris
Windenknöterisch (15)*	Polygonum aubertii

(xx) durchschnittliches Höhenwachstum in Meter
* Kletterhilfe erforderlich

Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange
Gültig für nach § 9 (5) Nr. 3 gekennzeichnete Flächen
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zu benennen.
- Im Bereich von unversiegelten Freiflächen (Grünanlagen, Kinderspielplätze) ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch / Bodenabdeckung) die Kontaktsperre Boden/Mensch zu gewährleisten. Diese Schutzmaßnahme ist mit den oben genannten Behörden abzustimmen.
- Erforderliche Freimessungen sind durchzuführen.
- Bei Verbleib von Restauffüllungen im Untergrund ist die Zulässigkeit der Versickerung zu prüfen.

Allgemeingültig
Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.

Hinweis auf wasserrechtliche Belange
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zulässig.

Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung
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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

Hinweis auf natürliches Radonpotenzial
Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Hinweis zu DIN-Normen
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.

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 entsprechende 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.

Rückverankerung Kaimauer
Es wird darauf hingewiesen, dass die Kaimauer entlang des Luitpoldhafens rückverankert ist. Die Anker mit einem Abstand zueinander von rund 2,5 m haben gemäß Bestandsunterlagen eine Länge von 18,0 m und eine Neigung von 1:3,5 (ca. 15°) bei einer Ansatzhöhe von etwa 5,0 m unter Geländeoberkante.
Sofern der spätere Aushub für die neuen Gebäude näher als 14,0 m zur Vorderkante der Kaimauer erfolgt und tiefer als 3,5 m unter Gelände reicht, sind gesonderte Betrachtungen zur äußeren Standsicherheit der Kaimauer erforderlich.

Grundwasserhaltung
Es wird darauf hingewiesen, dass für bauzeitliche Grundwasserhaltungsarbeiten in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Bereich Umwelt (4-15) einzuholen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN
Stand: 29.06.2015

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 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 1748)

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. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

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)

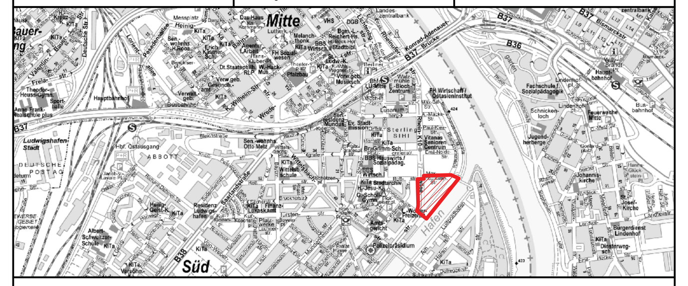
Landeswassergesetz (LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), § 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

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.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am .... durch den Stadtrat beschlossen und am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom .... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ...., in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am .... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung		Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeisterin	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan

620 Luitpoldhafen West

Änderung des Bebauungsplans 503b

Ludwigshafen Stadt am Rhein
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Stadtteil: Süd
Gemarkung: Ludwigshafen
Planstand: 19.08.2015
Format: 891x1659mm