



Stadt
FRANKENTHAL (Pfalz)

Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV
Bereich Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Planen und Bauen
Petra May
Neumayerring 72
Telefon 89-510
Telefax 89-525

612/Ma
petra.may@frankenthal.de

30.09.2019

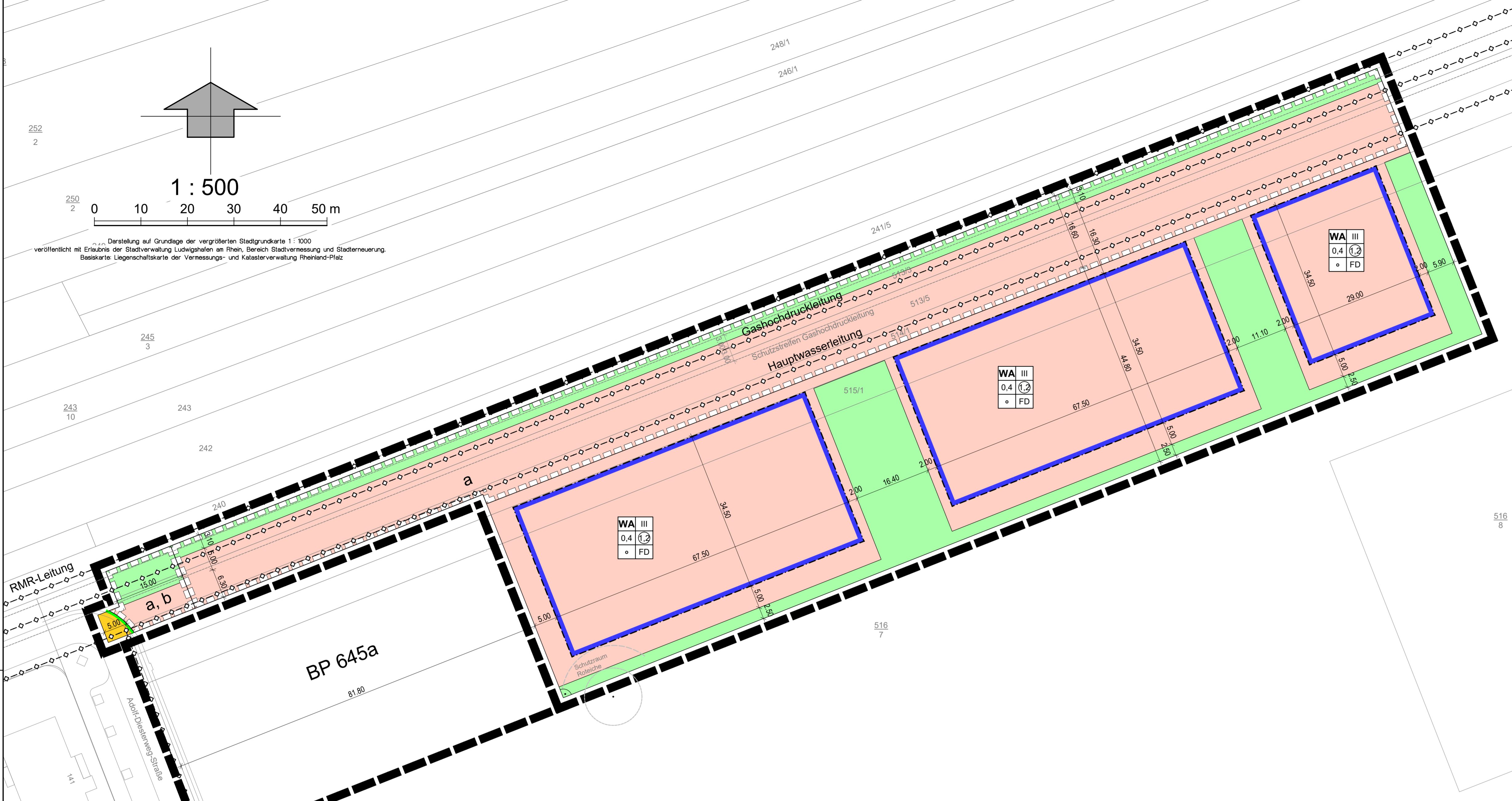
Bauleitplanverfahren Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord - Wohngebiet“ in Ludwigshafen-Oggersheim hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

seitens der Stadt Frankenthal (Pfalz) werden keine Anregungen zu dem o. g. Bebauungsplan vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Petra May



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Versickerungsfläche
- Sonstige Planzeichen
- a. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger (GASCAD, TWL, RMR)
 - b. Fahrrecht für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bestand Baum
- Belegung der Nutzungsschablone
- Allgemeines Wohngebiet (WA III) Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (0,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
- Offene Bauweise (FD) Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Wohnen gilt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in Erdgeschosszone zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.**
 - Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden. Private Erschließungsflächen, die der Verkehrserschließung dienen (Privatstraße), bleiben bei der GRZ-Ermittlung unberücksichtigt.
 - Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von 11,00 m festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt der Bezugspunkt 95,93 m üNN (nächstgelegener Hydrant in der Adolf-Diesterweg-Straße).
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
 - Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern sie maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge einnehmen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
 - Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109:1989 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegenden berechneten Lärmpegelbereiche III bis IV festzulegen.
 - An den Fassaden mit Bauteilabständen über 45 dB(A) nach sind zum Schutz der Nachruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
 - Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes nach DIN 4109 bauaufsichtlich eingehende Festsetzung ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren oder wenn abweichend von den Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.4 andere geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Der Grünstreifen zum Friedhof ist mit einer geeigneten Heckpflanzung einzugrünen. Er ist zu mindestens 60 % als Gehölzfläche anzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass der auf dem Friedhof vorhandene Grünstreifen in bestehenden Lücken geschlossen und ergänzt werden.
 - Die privaten Grünflächen zwischen den Baufeldern sind zu mindestens 30 % als Gehölzfläche anzulegen. Zusätzlich sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
 - Bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.
 - Je angefangene 300 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Diese Bäume sind als lineare Stadtrandbegrenzung an der nördlichen Grenze des WA-Gebietes anzupflanzen. Ausnahmsweise können diese Bäume auch vor Nordfassaden angepflanzt werden, sofern aus technischen Gründen (bestehende Schutzstreifen für die Leitungstrassen) ein Anpflanzen an zuvor genannter Stelle nicht möglich ist.
 - Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum im unmittelbaren Stellplatzbereich anzupflanzen. Sollte das Anpflanzen von Bäumen aus technischen Gründen nicht möglich sein, sind ersatzweise mit dem Leitungsträger abgestimmte Pflanzungen vorzunehmen.
 - Der dargestellte Schutzraum für die Rotelle darf nicht versiegelt und verdichtet werden; Nebenanlagen und Bauteileinrichtungen sind hier nicht zulässig.
 - Garagegebäude und Carports sind extensiv zu begrünen.
 - Die festgesetzten Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind geringfügig zu ersetzen.
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Das Herstellen von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bedürfen einer Zustimmung der betroffenen Leitungsträger.

- ### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (BauNVO)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - Zulässig sind Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
 - Abstellplätze für Müllbehälter sind einzuhalten und zu begrünen.
 - Zahl der notwendigen Stellplätze und ihre Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)**
 - Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 - Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen (z. B. Rasengittersteine).
- ### C. HINWEISE
- Wasserechte Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die bestehende Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV, 2001).

Aufgrund des vermiedenen Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungsicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundrissoberflächen mit einer abwärtsgerichteten Überflutungssicherheit) erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefahr erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.
 - Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheineiederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.
 - Kampfmittel**

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

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachliche Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumungsdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelräumung sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.
 - Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen wahrscheinlich. Daher sind vor Beginn von Baumaßnahmen alle Arbeiten im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein angemessener Zeitraum einzuhalten, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig dem Anforderung der heutigen archäologischen Forschung entsprechen, durchgeführt werden können. Diese Maßnahmen können Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung sein.
 - Natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberbrennens 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 erdberührender Wände, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende Fensterlüftung (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.
 - Überörtliche Versorgungs- und Produktleitungen**

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans sind unterirdische Versorgungs- und Produktleitungen vorhanden. Die entsprechenden Schutzstreifen und Sicherheitsvorschriften sind bei Bauarbeiten zwingend zu beachten. Abstimmungen zu Bauaktivitäten sind vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Leitungsträger herbeizuführen. Dies betrifft auch das Herstellen von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Schutzstreifen.
 - Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.
 - DIN-Regelwerke**

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

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.
 - Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten**

Bäume	Obstbäume	Pyrus domestica / Birne:	Prunus domestica / Pflaume:
Acer campestre	Feld-Ahorn	• 'Gute Graue'	• 'Bühler Frühweitscher'
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	• 'Madame Verte'	• 'Mirabelle von Nancy'
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Juglans regia	Walnus		
Prunus avium	Wild-Kirsche		
Heimische Straucharten	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hunds-Rose (F)	
Cornus mas	Kornelkirsche	Apfel-Warn-Rose (F)	
Cornus sanguinea	Hartweigel (F)	Sal-Weide	
Corylus avellana	Hainesseln	Sambucus nigra	
Euroium europaeum	Pflaflenhütchen (F)	Holunder	
Ligustrum vulgare	Liguster (F)	Wolliger Schneeball	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
(F) = hochverzweigte Gehölze (bis 1,50 m Tiefe)			

RECHTSGRUNDLAGEN

- Stand: 01.08.2019
- Bauordnungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (BGBl. S. 245)
- Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3485)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundesimmissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 790)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (N. 52))
- Denkmalschutzgesetz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 20b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), § 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbauordnung** (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landeswassergesetz** (LWVG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06.03.2015 (GVBl. S. 283), § 35 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>15.04.2019</u> durch den Stadtrat beschlossen und am <u>24.04.2019</u> ... ersichtlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 BauGB durch Beschluss des Stadtrats vom <u>15.04.2019</u> als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am <u>.....</u> in der Zeit vom <u>.....</u> bis einschließlich <u>.....</u> öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtmessung 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 <u>.....</u> 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 <u>.....</u> ersichtlich 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	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeister	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan
645b
Adolf-Diesterweg-Straße Nord
- Wohngebiet

Standort: Oggersheim
Gemarkung: Oggersheim

Planstand: 22.08.2019
Format: 594x1250mm

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung