

## Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137).
  - 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - 1.3 Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990
  - 1.4 Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 1.1.1999.
  - 1.5 Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „29. Bruchgewanne“, genehmigt mit Verfügung der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 16.9.1985 (AZ. 63/ 610- 17 Birkenheide 4), sind anzuwenden, sofern sie nicht durch folgende Festsetzungen geändert und ergänzt werden.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung VII des Bebauungsplanes „29. Bruchgewanne“ ist in der Planzeichnung mit schwarzem unterbrochenem Band begrenzt.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:

Durch die südliche und östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1570/2, von dort über die südliche Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1567/1 (Weg), 1566/12 und 1566/ 13 und von dort in gedachter Verlängerung über den Weg Fl.Nr. 1559 (Feuerbergstr.) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstückes Fl.Nr. 1558 (öffentlicher Parkplatz).

Im Osten:

Durch die West- und Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1547 über die West- und Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1550 (Weg), durch die westliche Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 1549/ 2 und in gedachter Verlängerung über den Weg Fl. Nr. 1559 bis hin zur südlichen Grenze des Grundstückes Fl.St. 1557/ 1 sowie durch die Nord- und Ostgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 1559 (Weg).

Im Süden:

Durch die Landstraße 527 (Fl.Nr. 1009/ 13).

Im Westen:  
Durch die Landstraße 526 (Fl.Nr. 1009/ 13).

## **A Textliche Festsetzungen**

---

### **A 1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 (3) 3,4, 5 BauNVO)

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. (§ 1(6) 1 BauNVO)

### **A 2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

#### **2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 (2) 1 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

#### **2.2 Geschößflächenzahl**

(§ 16 (2) 2 BauNVO)

Geschoßflächenzahl entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 (2) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (4) LBauO entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan als Höchstwert.

### **A 3 Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

o - offene Bauweise entsprechend Eintrag in Nutzungsschablone der Planzeichnung. Die Gebäude sind mit seittl. Grenzabständen zu errichten.

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahnen der L 526 und L 527 sind auf eine Tiefe von 15 m keine Hochbauten zu errichten (Bauverbotszone).

#### **3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig

### **A 4 Garagen und Nebengebäude**

(§ 9 (4) BauGB)

Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5 m erforderlich.



## **A 5 Grünordnung**

### **5.1 Pflanzung auf den Privatgrundstücken**

Der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall ist straßenseitig zu den Landstraßen L 526 und L 527 in extensiver Art zu bepflanzen.

Auf der Gebäude zugekehrten Seite ist der Wall dauerhaft mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste 5.15 zu begrünen. Hierbei sind je 100 m<sup>2</sup> ein Baum und 10 Sträucher vorzusehen. Zu verwendende Mindestpflanzqualität der Gehölze:

- a) Sträucher: 2 mal verschult, ohne Ballen, 100- 150
- b) Bäume: Hochstamm, 2 mal verschult, ohne Ballen, STU 10- 12"

### **A7 Flächen zum besonderen Schutz vor Verkehrsflächen sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)**

**L 1: Aktive Schallschutzmaßnahme im Bereich der L 526 und L 527**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall in der Höhe von 3,00 m entlang der L 526 und L 527 aufzuschütten (zwingend) Der Abstand des Walles zur Fahrbahn der Landstraße muß min. 3,50 m betragen. Die Breite des Böschungsfußes beträgt min. 6,00 m Die Errichtung erfolgt von den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Bepflanzung und Unterhaltung des Walles ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen. Der Wall ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das geforderte Sichtdreieck muß ab einer Höhe von 0,80m gem. RAS- K 1 im Kreuzungsbereich der Landstraßen 526 und 527 freigehalten bleiben. (Extensive Begrünung)

Ein geforderter Mindestabstand über 4,50m von Neuanpflanzungen von Bäumen ist einzuhalten.

Das Straßeneigentum darf nicht in Anspruch genommen werden.

Den Landstraßen und ihren Entwässerungsanlagen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Landstraßen muß weiterhin gewährleistet sein.

**L 2: Passive Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Landstraßen  
Aufenthaltsräume  
(§ 2 (5) LbauO)**

Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Landstraße L 527 und L 526 sind mit Fenster des Schalldämmmaßes 35 dB(A) auszustatten.

## **B Textliche Festsetzungen gestalterischer Art** (§ 9 (4) BauGB)

### **B 1 Dächer**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

1- geschossige Einzel- und Doppelhäuser: Sattel oder Walmdach 25- 38 Grad  
2- geschossige Einzel- und Doppelhäuser: Satteldach 30- 38 Grad

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten.

### **B 2 Sockel, Kniestöcke, Höhen der baulichen Anlagen**

#### **2.3 (§ 2 (4) LBauO)**

Bei 1- geschosßiger Bauweise kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden. Der Kniestock kann hierfür entsprechend erhöht werden.

#### **2.7 Höhe der baulichen Anlagen**

Firsthöhe (FH) als Höchstwert: 11 m

Oberkante des Firstabschlusses

Für max. 1/3 der Gebäudebreite ist eine Erhöhung der Gebäude um 0,80 m möglich.

Traufhöhe (TH) als Höchstwert: 6,60 m

Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugshöhe ist die Straßenoberkante an der straßenseitigen Hausmitte.

## **C Hinweise**

**C 3** Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist zu sammeln, im Gartenbereich als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder die Bewilligung einzuholen. Sowie im Bedarfsfall eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang beim zuständigen Zweckverband zu beantragen.

#### **C 5 Erschließungsträger**

Die Erschließung erfolgt über einen separaten Erschließungsvertrag mit der Gemeinde.