

**GEMEINDE  
LIMBURGERHOF**

**BEBAUUNGSPLAN  
NORDOST II  
V. ÄNDERUNG**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

1	LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, GELTUNGSBEREICH	3
2	ANLASS UND PLANUNGSZIELE, AUFGABENSTELLUNG .....	4
3	NEUE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH ..	6
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
3.1.1	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.1.2	Höhenlage baulicher Anlagen .....	7
3.1.3	Private Stellplätze und Garagen.....	7
3.1.4	Bindungen für Bepflanzungen.....	8
3.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.2.1	Häuser bzw. Hauszeilen mit einheitlicher Gestaltung.....	8
3.2.2	Dächer und Dachaufbauten .....	8
3.2.3	Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze.....	8

**1 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES,  
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, GELTUNGSBEREICH**

**Übersichtsplan ohne Maßstab**

Das für die Änderung vorgesehene Gebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes -Nordost II- vom 14.10.1993. Außerdem wird dieser Bereich in der Änderung des B-Planes -NO II- erfasst, der seit dem 28.08.1997 rechtsgültig ist.

Das Planungsgebiet in der Größe von ca. 0,4 ha ist in beiden Plänen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ist von vier Seiten von öffentlichen Erschließungsflächen umschlossen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der GeWoGe Ludwigshafen.

Die Erschließungsmaßnahmen für das Neubaugebiet -NO II- sind abgeschlossen und somit die Erschließung des Grundstückes sichergestellt.

Der Gemeinderat Limburgerhof hat in seiner Sitzung vom 05.03.2002 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan -Nordost II-, Änderung V gefasst und gleichzeitig die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.

Mit der Vorlage des jetzigen B-Plan Entwurfes wird diesem Beschluss Rechnung getragen.

Der von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplanes - Nordost II-, Änderung V umfasst das Flurstück 4215 und 4222 und wird begrenzt:

Im Norden: Flurstück 4190 (Teilbereich der Neustadter Strasse)  
Im Westen: Teilbereiche Forster Strasse Flurstück 4216 und Wohnweg Flurstück 4221  
Im Süden: vom Flurstück 4223  
Im Osten: Flurstück 4225 (Teilbereich der Neustadter Strasse)

## **2 ANLASS UND PLANUNGSZIELE, AUFGABENSTELLUNG**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.11.1996 beschlossen, Planungsvarianten u.a. für die bisherigen Plangebiete WA-6.1 und WA-6.2 an der Neustadter Strasse, für die im rechtsgültigen B-Plan eingeschlossene III-IV geschoßige Bebauung für Geschosswohnungen vorgesehen ist, Planungsvarianten erarbeiten zu lassen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes -NO II- bestand ein erheblicher Bedarf an Geschosswohnungen. Inzwischen ist durch Veränderung der wirtschaftlichen Situation kein Bedarf mehr hierfür zu verzeichnen. Es ist daher zu befürchten, dass die jetzt vorgesehene Planung auf längere Zeit nicht realisiert wird. Dies hätte zur Folge, dass im Zentrum des Neubaugebietes auf Jahre Baubrachen entstehen. Um die genannten Nachteile zu vermeiden, sind kurzfristig Alternativen auszuarbeiten und in den Beschlussgremien zu beraten.

Die Eingriffe in den bestehenden Bebauungsplan sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Damit sind vor allem der Erhalt der geplanten und ausgeführten Erschließungsflächen und die im Rahmen der Bodenordnung vorgesehene Zuteilung der Grundstückseinheiten (Flurstücke) gemeint.

In einer Planungsstudie für die WA-6 Gebiete entlang der Neustadter Strasse vom Dez. 1996 auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.11.1996 werden Lösungsansätze gezeigt, die eine Reduzierung der Bebauungsdichte ermöglichen und gleichzeitig den Erhalt der bisherigen Grundzüge der Planung, nämlich die städtebauliche Dominanz der Bebauung an der Neustadter Strasse sicherstellen sollen.

Das Planungskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan sieht eine Mittelzone für den Geschosswohnungsbau vor, der nahtlos an die vom Ortszentrum entlang der Neckarstrasse nach Norden fortsetzende Bebauung anschließt, sodass ein städtebaulich räumlicher Zusammenhang zwischen bestehenden und geplanten Siedlungsflächen hergestellt wird. Geprägt durch eine alleinartige Straßenachse und der sich von dem üblichen Siedlungscharakter der Ein- und Zweifamilienhaus Bereiche eindrucksvoll absetzende Bauformen und der Bebauungsdichte, sollte die Mittelzone eine leicht identifizierbare Eigenständigkeit erhalten.

Eine Einfamilienhausbebauung als Fortsetzung der bisher geplanten Nachbarbereiche scheidet deswegen aus.

In der Planungsstudie wird deshalb vorgeschlagen, eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Stadthäusern/ Reihenhäusern zu ermöglichen. Die Geschosshöhe an der Neustadter Strasse wird auf drei Geschosse reduziert. Anstelle der bisher zwingend vorgeschriebenen geschlossenen Bebauung ist eine offene Bebauung vorgesehen.

Die Gebäude für Geschosswohnungen sind im Gegensatz zu der bisherigen geschlossenen Blockbebauung als punktförmige Baukörper (sog. Stadtvillen) entsprechend der gewollten offenen Bauweise dargestellt.

Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte an der Strasse wird zum Ausgleich eine ein- bis zweigeschossige Ein- Zweifamilienhausbebauung, in der Planungsstudie als Gartenhofhäuser dargestellt, auf den rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht.

Die Erschließung kann über die vorhandenen öffentlichen Wege parallel zu diesen Hausgruppen erfolgen.

Die jetzt vorliegende V. Änderung des Bebauungsplanes -NO II- beruht auf einer Konkreten Anfrage eines Investors für den Teilbereich des bisherigen WA-6 Gebietes.

Es war zu prüfen, ob die Planungsvorstellung des Investors mit den Ergebnissen der Planungsstudie von 1996 im wesentlichen

übereinstimmen und ggf. auch zu neuen Erkenntnissen führen. Dabei war auch zu prüfen, ob mit der ersten förmlichen Änderung für die Wohnbauflächen an der Neustädter Str. auch die Interessen der übrigen Grundstückseigentümer mit oder ohne Änderungswünschen zukünftig gewahrt bleiben und die neuen Festsetzungen auch für die anderen Grundstücke in einem weiteren Bauleitplan-Verfahren grundsätzlich anwendbar sind.

Der Wunsch nach einer Bebauung mit Reihenhäusern beiderseits der Neustädter Strasse ist mit einer Reduzierung der bisher festgesetzten Geschoszahl von vier auf drei Geschosse bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss verbunden. Damit entsteht eine niedrigere Gebäudehöhe als bisher städtebaulich gewollt.

Die Planänderung lässt sowohl eine drei als auch viergeschossige Bebauung zu. Zu prüfen ist, ob es städtebaulich vertretbar ist, entlang der Neustädter Strasse den Straßenraum mit Gebäuden unterschiedlicher Geschoszahl und somit Gebäudehöhen anzuordnen. Zu untersuchen war in diesem Zusammenhang, wie diese Höhendifferenzen zu minimieren sind und in welchen Bereichen ggf. durch Übereinstimmung der Absichten der Grundstückseigentümer / Bauträger weiterhin eine Höhengleichheit als eines der Elemente der Ensemblebildung erhalten werden kann.

Durch die geplante Giebelständigkeit der Gebäude zur Neustädter Strasse treten diese städtebaulich dominanter in Erscheinung und greifen damit die Idee der punktförmigen Baukörper aus der Planungsstudie auf. Es entsteht keine Konkurrenz zu den im Osten der Neustädter Strasse geplanten traufständigen Gebäude.

Städtebaulich vorteilhaft ist die Anordnung der halbgeschoßig unter der Erde liegenden Tiefgarage im Norden des Änderungsgebietes. Die höher liegende Giebelfassade leitet auf die Mittelzone des B-Plan Gebietes -NO II- hin.

In Verbindung mit den planungsrechtlichen Änderungen sind auch die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen und ggf. neu festzulegen (Dachgestaltung, Einfriedungen, etc.)

### **3 NEUE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH**

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes -NO II- vom 14.10.1993 sowie der ersten Änderung in der Fassung vom 28.08.1997 werden mit der Rechtswirksamkeit der Festsetzungen der V. Änderung in allen Teilen außer Kraft gesetzt.

#### **3.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **3.1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan ermöglicht eine mindestens dreigeschossige und maximal viergeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1. Um wie bisher eine

viergeschossige Bebauung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenziffer (GFZ) beibehalten.

Aufgrund der Verteilung der bisher zulässigen Geschossflächen in die Breite durch Wegfall des vierten Geschosses unmittelbar an der Neustadter Strasse und stattdessen einer Überbauung in die Tiefe, ist die bisherige GRZ von 0,4 nicht ausreichend. Berechnungen haben ergeben, dass erst eine GRZ von 0,5 eine Überbauung in der gewünschten Form i.d.R. sicherzustellen ist. Deshalb wird § 17 (2) 1 BauNVO in Anspruch genommen, der eine Überschreitung der Werte nach § 17 (1) zulässt, wenn insbesondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Um die erforderlichen Stellplätze mit Ihren Zufahrten und einschließlich der Flächen für Tiefgaragen planungsrechtlich sicherzustellen, ist eine Überschreitung der GRZ durch diese Flächen bis zum Höchstmaß von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO unverzichtbar und im Einzelfall auch ausnahmsweise geringfügig überschreitbar.

Die Ermittlung der GRZ/GFZ auf das Gesamtgrundstück wird zugelassen (Gesamtbilanzierung). Damit sollen bei nachträglichen Einzelparzellierungen mögliche Überschreitungen ausgeschlossen werden.

### **3.1.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**

Für die Gebäude zur Neustadter Strasse hin werden maximale und minimale Traufhöhen festgelegt, um eine Minimierung der Höhendifferenzen sicherzustellen. Mit einer Mindesthöhe von 6,0 m und einer Maximalhöhe von 9,5 m ist bei den nun giebelständigen Gebäuden die angestrebte Dominanz entlang der Neustadter Strasse sichergestellt.

Um Einschränkungen auf die dahinter liegenden Nachbargrundstücke möglichst zu vermeiden, ist auch eine Beschränkung der Firsthöhen vorgenommen worden.

### **3.1.3 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist ausschließlich eine Blockbebauung für Geschosswohnungen geplant. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen, die halbgeschoßig über Straßenniveau liegen dürfen, unterzubringen.

Um dieser Vorgabe weiterhin entsprechen zu können, wird eine Gemeinschafts-Tiefgarage (GTGa) im nördlichen Teil des Änderungsgebietes festgesetzt. Dies bedingt den Verzicht auf eine Realteilung und damit Parzellierung der Flächen.

### **3.1.4 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

Die für den Änderungsplan zutreffenden textlichen Festsetzungen wurden aus dem bisher rechtsgültigen B-Plan übernommen.

## **3.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.2.1 HÄUSER BZW. HAUSZEILEN MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG**

Die bisherigen sehr engen Festsetzungen über die einheitliche Gestaltung der Hausgruppen wurden neu gefasst. Dennoch kann bei einer Gebäudegruppe auf übereinstimmende Gestaltungsmerkmale, wie Höhenentwicklung der Gebäude, Gestaltung der Dachzonen und der Fassaden nicht verzichtet werden. Diese Vorgaben sind vor allem dann zwingend, wenn eine Hausgruppe nicht von einem Maßnahmenträger durchgeführt wird. Die Gestaltungseinheiten beziehen sich jeweils auf ein Baufenster. D.h., auch wenn innerhalb eines Baufensters mehrere punktförmige Geschossbauten errichtet werden, müssen bestimmte Gestaltungsmerkmale übereinstimmen (Ensemblebildung)

### **3.2.2 DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**

Die für den Änderungsplan zutreffenden textlichen Festsetzungen wurden aus dem bisher rechtsgültigen B-Plan übernommen.

Bis auf Einschränkungen bei Dachgauben, die ein Gebäude durch Ihre Größe und Vielzahl ziemlich verunstalten könnten, wird auf weitere Vorgaben zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Gesimsen etc. wie in der bisherigen Planfassung erhalten, verzichtet.

### **3.2.3 EINFRIEDUNGEN, MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE**

Priorität hat die Gestaltung des Straßenraumes an der Neustadter Strasse. Demnach sind Einfriedungen jeglicher Art in einem freizuhaltenden drei Meter breiten Streifen beiderseits der Strasse unzulässig. Dies entspricht dem Abstand der Baugrenzen, gemessen von Hinterkante Gehweg. Auf die bisher weitergehenden Einschränkungen auf Art und Höhe der Einfriedungen bei Einfamilienhäusern wurde verzichtet. Dagegen sind jetzt auch Einfriedungen bei Geschosswohnungsbauten in den vorgeschriebenen Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen möglich, da bei einem jetzt möglichen Wechsel zwischen Gebäuden für Geschosswohnungen und Stadthäusern/Reihenhäusern entlang der Strasse die bisherige Unzulässigkeit von Einfriedungen im Geschosswohnungsbau wenig sinnvoll ist.

Für Mülltonnenstandplätze gelten bezüglich der Freihaltung des Straßenraumes die gleichen Einschränkungen wie bei den Einfriedungen.