



- 1.5 Dachreiter mit Giebel- oder Bogenformen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1,00 m und an der höchsten Stelle um 2,00 m überschreiten, wenn sie maximal 4,00 m und die Einseitigkeit nicht länger als 50 % der Wandbreite betragen, die sie überspannen (Abb. 3)
- 1.6 Dachreiter mit Giebel- oder Bogenformen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1,00 m und an der höchsten Stelle um 2,00 m überschreiten, wenn sie maximal 4,00 m und die Einseitigkeit nicht länger als 50 % der Wandbreite betragen, die sie überspannen (Abb. 3)
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 und 7 i.L BauO
- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Geleise) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitauftragliche Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Grundstücksstelle, die nicht flächendeckend begrünt sind, sind ohne Abzug der GRZ zuzurechnen.
- 2.2 Stellplätze, deren Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdrainfähigen Materialien (wassergebundene Decke, Drampflaster etc.) herzustellen.
- 2.3 In WA1 ist grundsätzlich ein kleinkörniger standortgerechter Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den übrigen WA ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Artenliste gleichwertig zu ersetzen.
- 2.4 Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und nach nachbarrechtliche Belange nach § 13 i.L BauO nicht berührt sind.
- 2.5 Innerhalb der privaten Gärten entlang der öffentlichen Grünfläche muss die Geländehöhe der öffentlichen Grünfläche aufgenommen und ggfs. abgeabsenkt werden (Abb.5).
3. Einfriedungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 i.L BauO
- 3.1 Grundstücks ist bei Einfriedungen ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschossen.
- 3.2 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (Abb. 6).
- 3.3 Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig (Abb. 7 und 8).
- 3.4 Einfriedungen mit mehr als 1,00 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wissbar einzugliedern (z. B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen beglückte Mäuren / Galerien / ...)
- 3.5 Zur offenen Landschaft hin sind bauliche Einfriedungen außerhalb der Vorgartenzonen ausschließlich in Form von durch Rankpflanzen begrütete oder in einer Freilegung ausgenutzten durchgehende Zaunstrukturen zulässig (z. B. Maschenzaun oder Stabgitterzaun).
4. Zahl der notwendigen Stellplätze
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 i.L BauO
- 4.1 In WA2 und WA3 sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- 4.2 In WA1, WA4, WA5 und WA6 ergibt sich die Nachweis erforderlicher Stellplätze aus nachfolgender Tabelle:
- | Nutzung | Parameter | Schlüssel |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Wohnen | bis 60 m ² Wohnfläche | 1,0 ST / WE |
| | bis 120 m ² Wohnfläche | 1,5 ST / WE |
| | über 120 m ² Wohnfläche | 2,0 ST / WE |
| | untergeordnete Einliegerwohnung | 1,0 ST / WE |
| Sozial geförderter Wohnungsbau | unabhängig von der Wohnfläche | 1,0 ST / WE |
5. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
§ 9 Abs. 1 Nr. 3
- 5.1 Denkmalschutzobjekte sind alle beweglichen oder unbeweglichen Sachen, die wegen ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen, historischen, ethnologischen oder geologischen Bedeutung als Denkmale unter besonderer Berücksichtigung der Denkmalpflege durch die Landesregierung und die Kommunen (Bauamt) als Denkmale anerkannt sind.

9. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind insbesondere Arten der nachfolgenden Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Bestimmungen des Landesdenkschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm	Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm	Sträucher Mindestqualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m	Denkmalschutzgesetz (DSchG)
<i>Acer platanoides</i> <i>Acer rubrum</i> <i>Alnus ssp.</i> <i>Celtis australis</i> <i>Corulus columa</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus avium</i>	Spitz-Ahorn Rotahorn Purpur-Erle Europ. Zürgelbaum Baumhasel Esche Vogelkirsche	<i>Fraxinus ornus</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Prunus padus</i>	Traubeneiche Stieleiche Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde Siberlärche
<i>Acer campestre</i> <i>Acer monnospermum</i> <i>Amenoceltis maritima</i> <i>Carpinus betulus</i>	Feldahorn Burgahorn Kupfer-Felsenbirne Hanbuche	<i>Rosa canina</i> <i>Rosa sp.</i> <i>Salix caprea</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum spec.</i>	Blumeneiche Schneeball Traubeneiche
<i>Alnus ssp.</i> <i>Celtis australis</i> <i>Corulus columa</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus avium</i>	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer rubrum</i> <i>Alnus ssp.</i> <i>Celtis australis</i> <i>Corulus columa</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus avium</i>	<i>Fraxinus ornus</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Prunus padus</i>	Blumeneiche Schneeball Traubeneiche

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Ausnahme zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:
- Schank- und Spielveranstaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, insbesondere Betriebsgaragen aller Art und Arbeitsnehmerunterkünfte (gewerbliche Vormietung) sowie Freizeitanlagen gemäß § 13a BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauNVO

2.1 Die Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Die Nutzungsschablone mit Ausweisen zur Grundflächenzahl (GFZ) zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Bauweise. Die Nutzungsabteilungen werden hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Für die Gemeinbedarffläche wird eine zulässige GFZ von 0,4 festgesetzt.

3.2 Für WA1 ergibt sich die maximale zulässige Grundfläche aus dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.3 Für WA2 ist grundsätzlich die in der Nutzungsschablone angegebene GRZ (0,4). Ausnahme: wenn die GRZ auf 0,5 erhöht werden, wenn die nach Festsetzung 6.5 zulässigen Wohnungen im Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden und alle sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

3.4 Der GRZ hinzuzurechnen sind alle baulichen Anlagen gemäß § 29 BauGB. Die maximal zulässige GRZ darf durch die öffentliche Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, festgelegt.

3.5 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO

3.1 Für alle Baugruben gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgelegten Baugrenzen und Linien bestimmt.

3.3 Die zeichnerisch festgesetzten räumlichen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen etc.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtmaße der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Grundfläche betragen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben dabei unberührt. Die festgesetzte GRZ ist zuwider zu erhöhen.

3.4 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 3,50 m zur jeweils möglichen Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) aufweisen. Der Abstand zwischen Stellplatz und Garagen muss mindestens 2,00 m betragen, wenn der Bereich zwischen Garage und Straße nicht als Stellplatz genutzt werden soll.

3.5 Untergeordnete Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Abstellflächen für Mülleimer dürfen bis zu 1,00 m an die Straßenbegrenzungslinie herantreten, wenn sie mindestens auf der zur Straße zugewandten Seite begrünt werden.

3.7 Abstandsflächen zu Baugrundstücken
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO

3.1 Die Mindestfreiheit für Baugrundstücke beträgt 0,30 m.

3.8 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 In WA1 und WA2 sind Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3.2 In WA3 ist für die Stellplätzeanzahl eine Wohnfläche (WE) zulässig.

3.3 In WA2 und WA3 ist je Wohnfläche eine Wohnfläche zulässig. Ausnahme: wenn bis 300 m² Grundstücksfläche pro Wohnfläche bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, dann sind diese in die Fläche der zweiten Wohnfläche (z. B. für die zweite Wohnfläche) mit zu rechnen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben dabei unberührt.

3.4 In WA4 und WA5 sind je Wohnfläche maximal 5 Wohnflächen zulässig.

3.5 In WA5 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnfläche zulässig.

3.6 In WA6 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnfläche zulässig. Ausnahme: wenn die Zahl der zulässigen Wohnungen auf bis zu 1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche erhöht werden, wenn die Wohnungen im Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Ausgestaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 30, Nr. 25 und Nr. 29 BauGB

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 i.L BauO

1. Dach und Gebäude
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO

1.1 In WA1, WA2 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 10 bis 40° zulässig. Anmendergiebelscheitler Dächer (Doppel- oder Reihenhäuser) müssen ein Mindestmaß an Überstimmung in Proportion und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und des Dachhofs) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen.

1.2 In WA4, WA5 und WA6 sind Sattel- und Flachdach zulässig. Auf Festsetzung 7.1 wird verwiesen.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszubilden. Auf Festsetzung 7.1 wird verwiesen.

1.4 Die Gebäude darf maximal 1/3 der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gassen einer Hauseinheit maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge (Abb. 1). Gassen müssen mindestens 50 cm hinter der Außerkante des darunterliegenden Gebäudes liegen (Abb. 1 und 2).

2. Dachebenen und -neigung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO

2.1 Die Dachebenen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

3.2 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

4. Dachaufbauten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

6.1 In WA1 ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit (WE) zulässig.

6.2 In WA2 und WA3 ist je Wohnfläche eine Wohnfläche zulässig. Ausnahme: wenn bis 300 m² Grundstücksfläche pro Wohnfläche bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, dann sind diese in die Fläche der zweiten Wohnfläche (z. B. für die zweite Wohnfläche) mit zu rechnen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben dabei unberührt.

6.3 In WA4 und WA5 sind je Wohnfläche maximal 5 Wohnflächen zulässig.

6.4 In WA5 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnfläche zulässig.

6.5 In WA6 ist je volle 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnfläche zulässig. Ausnahme: wenn die Zahl der zulässigen Wohnungen auf bis zu 1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche erhöht werden, wenn die Wohnungen im Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Ausgestaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 30, Nr. 25 und Nr. 29 BauGB

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Ausgestaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung und Ausgestaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind so zu gestalten, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.

C) KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 BauGB

1. Hoher Grundwasserstand
Ausfall der umfassen Nähe zum Rhein muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des gesamten Planungsbereiches hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausfallung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungsgrade erfolgen, um Nass- und Verfallungsrisiken zu vermeiden.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Hochwasserschutz (Risikopolete außerhalb von Überschwemmungsgebieten)
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei extremer Hochwasserlage (HQ) durch aufstrebende, extremen Hochwasserereignisse (HQ 100 m) überflutet wird. Neben Informationen über das Gefährdungspotential und zu erwartende Wasserstände im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z. B. unter https://hochwassermanagement.rlp-im-umweltministerium.nrw.de) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

E) HINWEISE

1. Natur- und Artenschutz
Für die Außenbeseitigung sollen Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blaulichtanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden, die ausschließlich nach unten abstrahlen. Das An- oder Auslösen der öffentlichen Grünflächen und des angrenzenden Außenbereichs ist zu vermeiden.
Durchgehende Glasflächen mit einer Größe von mindestens 5 m² sowie verglaste Eckausbildungen sind gegen Vandalismus z. B. durch Aufbringen von vertikalen Klebefolien oder entsprechenden Schutzstreifen) konsequent zu machen, um den Scheinbruch zu reduzieren.
Für die Dachausbisse sollen keine ungeschützten Metall- (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Rumpflatten sollen die Baufelderrandung und das Abschieben des Oberbodens zur Erschließung sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28.2/ Februar durchzuführen. Für den Bereich der Ackerfläche kann alternativ auch eine fachliche Kontrolle auf Bodenstruktur durchzuführen. Eingriffe in die Ackerfläche sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Geleise zerstört oder Jungfröhen getötet werden.

2. Wasserrechtliche Belange
Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oder der bebauten Bodenzone zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden, wenn dies weder wirtschaftliche, noch sonstig öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wesentliche Belange entgegensteht. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadt- und Umweltentwicklung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Verschmutzungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.
Eingriffe in das Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Bodenentlastung) zu rechnen ist, bedürfen gemäß § 9 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima) mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwasser
Für die Außenbeseitigung sollen Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blaulichtanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden, die ausschließlich nach unten abstrahlen. Das An- oder Auslösen der öffentlichen Grünflächen und des angrenzenden Außenbereichs ist zu vermeiden.
Durchgehende Glasflächen mit einer Größe von mindestens 5 m² sowie verglaste Eckausbildungen sind gegen Vandalismus z. B. durch Aufbringen von vertikalen Klebefolien oder entsprechenden Schutzstreifen) konsequent zu machen, um den Scheinbruch zu reduzieren.
Für die Dachausbisse sollen keine ungeschützten Metall- (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Rumpflatten sollen die Baufelderrandung und das Abschieben des Oberbodens zur Erschließung sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28.2/ Februar durchzuführen. Für den Bereich der Ackerfläche kann alternativ auch eine fachliche Kontrolle auf Bodenstruktur durchzuführen. Eingriffe in die Ackerfläche sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Geleise zerstört oder Jungfröhen getötet werden.

3. Bodenschutz
Tiefen bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdrächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasausstritte oder Abfälle, die in die Unterbodenzone zu verdunsten, zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden sind so zu vermeiden, dass sie die Abfuhr von Regenwasser gewährleisten.
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Abfälle, Ausfall von grünen oder explosiven Gasen u. s. festzustellen, sind die Arbeiten unterbreiten und die Baustelle zu sichern.
Die Entsorgung von Gasballastens ist als Verwertungsgut nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KWVG hat die Verwertung oder Verwertung als Abfall zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallgesetzes zu beachten.
Die entsprechenden Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsrechts eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütung- und Arbeitschutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Kampfmittel
Die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Kampfmittel gefunden werden. Abbruch-, Sondierungs- und Raumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei der Ausführung sind Schutzmaßnahmen einer neigenen Radonvorsorge (RVV) zu treffen. Insbesondere ist fachliche Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachstellen auf der Internetseite des Kampfmittelräuberzentrum Ludwigshafen kontaktiert werden.
Kampfmittel sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

5. Natürliches Radonpotenzial
Das Planungsbereich umfasst ein Bereich, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinsarten ermittelt wurde. Nach derzeitigen Erkenntnisstand werden Radonrepräsentativmaßnahmen (RVV) empfohlen. Schutzmaßnahmen einer neigenen Radonvorsorge (RVV) sollen nur dann zur Anwendung gebracht werden, wenn vorher über weitläufiges Bauprotokoll-spezifische Radonmessungen auf dem Baugrundstück der Nachweis geführt werden kann, dass im gesamten Bereich der Grundfläche des Gebäudes Bedingungen wie für Radonvorsorge (RVV) gelten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

6. Erdgeschichtliche oder archäologische Funde
Im Planungsbereich ist nach archäologischen relevanten oder archäologischen Fundstellen (Ordnungsschutzgebiet v. z. B. Rheinpl. (DSchG) R), vor allem hinsichtlich der Anzeige- Erhaltung- und Abkehrpflicht, und bei Eingriffen in den Boden zu beachten. Über den Beginn von Erdarbeiten ist spätestens 2 Wochen vorher zu informieren. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege zu informieren. Ein antragsgemäßes Bauprojekt ist einzugraben, damit Rettungsarbeiten in Absprache mit den beteiligten Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

7. Barriererfreie Bauen
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barriererfreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barriererfreien Bauen sind zu berücksichtigen.

8. DIN-Normen
Sollten in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der gesamten Bauzeit bei der Ausführung des Bauvorhabens, Verkleinerung und Stadterneuerung der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Habersstraße 1, einsehbar.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44a BauGB am 15.03.2019 durch den Stadtrat beschlossen und am 24.09.2019 öffentlich bekannt gemacht.

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

OFFENLAGE
Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44a BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.

AUSGEFERTIGT
STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Ludwigshafen am Rhein, den ...

RECHTSWIRKSAMKEIT
Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung für allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den ...

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

551 Offene gemäß § 3 (2) BauGB

Paracelsusstraße Süd

Bebauungsplan Ludwigshafen Stadt am Rhein

Direktor für Bau, Umwelt und Verkehr, WiSt, Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Siedlungsplanung

Planrat 01.10.2024

Formel 891x965mm