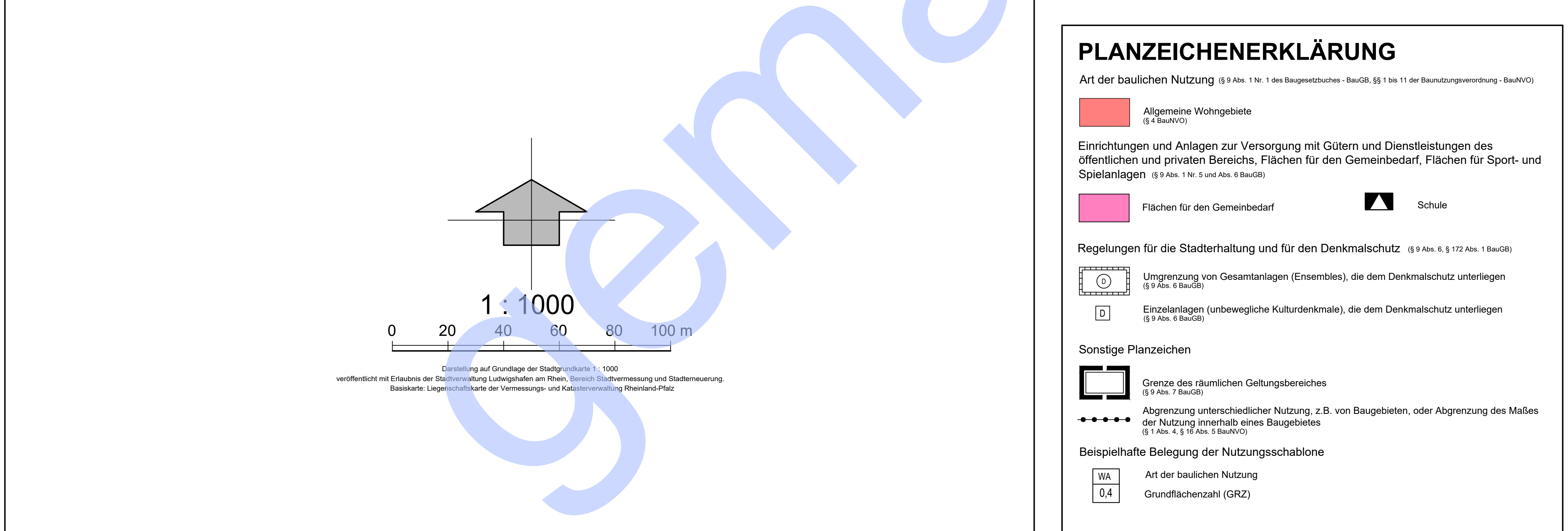
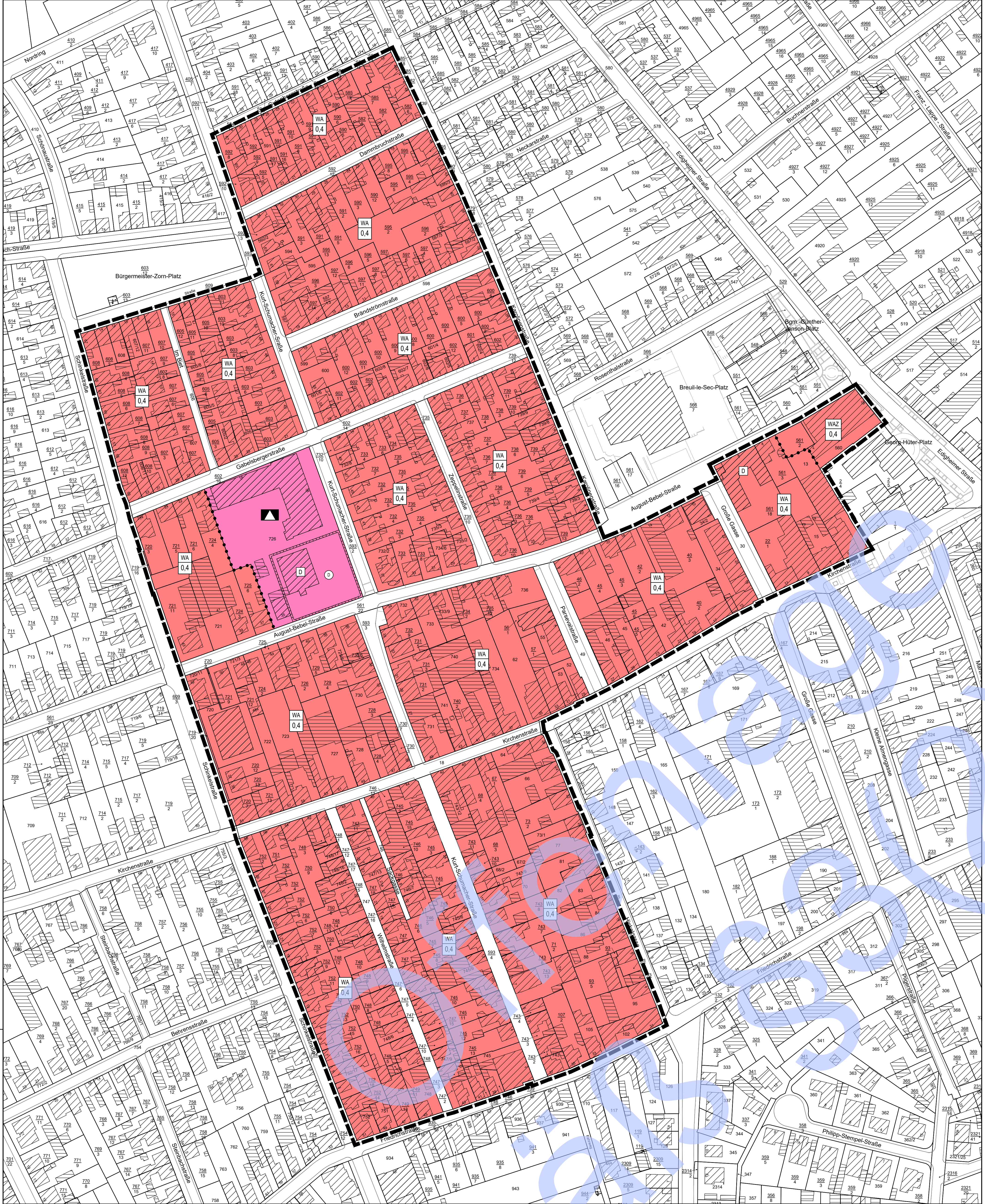




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANRECHTLICHE 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 WAZ

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb vor Ort stehen und die Produkte vor Ort produziert werden (z. B. Konditorei),
- Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zugelassen werden, wenn sich die Erweiterung oder Nutzungsänderung auf die Nachnutzung gewerblicher Flächen beschränkt,
- eine weitere Wohnnutzung auf dem gleichen Grundstück räumlich-funktional getrennt stattfindet,
- die festgesetzte GRZ eingehalten wird,
- Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen werden können (siehe Punkt B 2) und
- den Nutzern entsprechende Gemeinschaftsräume und Freizeitanlagen zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.

Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

1.2 WA

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich der Wohnnutzung unterordnen, wenn durch deren Betrieb bzw. durch den Zu- und Abgangverkehr kein störender Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen verursacht werden.

Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Insbesondere Beherbergungsbetriebe aller Art und Arbeitnehmerkürnte (gewerbliche Nutzung) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Der GRZ hinzuzurechnen sind alle baulichen Anlagen gemäß § 29 BauGB. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen sowie Balkone und Terrassen in folgendem Umfang überschritten werden, wenn der effektive Versiegelungsgrad gemäß Punkt A4.7 folgende Obergrenzen einhält:

max. zulässige GRZ	zulässige Überschreitung bis	effektiver Versiegelungsgrad
0,30	0,60	0,45 (45 %)
0,35	0,70	0,53 (53 %)
0,40	0,80	0,60 (60 %)

2.3 Für Grundstücke, welche die GRZ für die Hauptnutzung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans bereits ausgeschöpft oder rechtmäßig überschritten haben, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamt-GRZ auf bis zu maximal 0,8 zugelassen werden, wenn dies zur Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum dient und nachgewiesen wird, dass Maßnahmen zur festsetzungskonformen Reduzierung effektiver Versiegelungsgrades technisch nicht möglich oder nicht verhältnismäßig wären. Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umwandlungen an diesen Gebäuden bleiben weiterhin zulässig. Die Obergrenzen zur Anzahl der Wohneinheiten müssen gemäß bleiben.

Höhe baulicher Anlagen

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohneinheit (WE) je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.

3.2 Ausnahmsweise soll die Zahl der zulässigen WE in Wohngebäuden erhöht werden können, auf bis zu 1 WE je volle 50 m² Grundstücksfläche für Wohnungen, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

3.3 Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohneinheit (WE) je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodenschonend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Sträucher, Bäume, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.

4.2 Stellplätze, deren Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserundurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen.

4.3 Flachdächer sind wenigstens extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Substratschicht von max. 10 cm zu wählen. Die Nutzung von Solarsysteme darf der Dachbegrünung nicht entgegenstehen.

4.4 Je ein angelegter 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Artenliste gleichwertig zu ersetzen. Grundstücksfläche ist dabei der nicht überbaute Teil des Grundstücks entsprechend der GRZ-Bestimmungen einschließlich zulässiger Überschreitungen.

4.5 Mülleimerstellplätze sind auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Einrichtung auszumachen.

4.6 Zu Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung ist ein verbindlicher Freiflächenfeststellungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.

4.7 Im Freiflächenfeststellungsplan ist außerdem ein technischer und zeichnerischer Nachweis über den effektiven Versiegelungsgrad der Grundstücke zu führen. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Flächen baulicher Anlagen mit deren jeweiligem Spitzenabflusswert gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle der anzusetzenden Spitzenabflusswerte für GRZ-relevante versiegelte Dach- bzw. Oberflächen:

Art der Fläche	Wert
Dachflächen:	
undegründete Dachflächen (Metall, Glas, Schiefer, Faserzement, Dachpappe, Abdeckungsbahnen, etc.)	D 1,0
abflussreduzierte Dachflächen (Kieschüttung, Gränsdächer > 5° Dachneigung)	D 0,8
begründete Dachflächen (Erdeabdeckung bis 30 cm Aufbau (s 5° Dachneigung) / Intensivbegrünung ab 30 cm Aufbau (s 5° Dachneigung)	D 0,5 / D 0,2
Befestigte Freiflächen (Zufahrten, Wege, Terrassen, usw.)	
stark versiegelte Oberflächen (Beton, Asphalt, Pflaster und Platten, feste Pools, wassergebundene Decke, Rampen mit Weigung zum Gebäude, etc.)	F 1,0
abflussreduzierte Oberflächen (Kunstrasen, Steinschüttungen, Schottergärten, etc.)	F 0,7
begründete Oberflächen (Rasengärten mit starker Verkehrslastung (z. B. Stellplatz, Zufahrt) / Rasengärten mit geringer Verkehrslastung (z. B. Feuerwehrtür, Schottergärten)	F 0,4 / F 0,2

Abweichend hiervon kann auch ein sachkundiger Nachweis entsprechend der DIN 1986-100 [2016-12] geführt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO

1. Dachform / Dachgestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Dachform entlang von Gehsteigenstraßen sind als Sattel-, Zeh- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 15° bis max. 45° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von bis zu 80° auszubilden.

2. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

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
Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE
Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST

2.2 Bei Umsetzung von Wohnungen zu Beherbergungsbetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen sind erforderliche Stellplätze bei der Erweiterung oder bei der Abgabe als ein Gesamtwert des notwendigen Stellplatzes einschließlich des gemieteten Bestandes zu führen. Ein fiktiver Stellplatznachweis ist nicht zulässig.

2.3 Fahrradstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, Schiebetrassen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet sind. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anliehvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradfahrern anzuschließen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> H₁₀₀ / H_Q extrem) überflutet wird. Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wasserständen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefährdenkarten des Landes (im Internet z. B. unter <https://hochwasser.bawg.de>) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die förmlich geschützten Kulturdenkmale Nr. 305 August-Bebel-Straße 8 und Nr. 314 Kurt-Schumacher-Straße 3a (Mozartschule) (siehe Planbeilage). Eigentümer*innen sind verpflichtet, diese zu erhalten und zu pflegen. Vorhaben, die das Erscheinungsbild der Objekte beeinträchtigen oder deren Denkmalschutz durch die Umgestaltung der Objekte in der Umgebung der Kulturdenkmale (z. B. durch die Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz, Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde).

D) HINWEISE

1. Wasserrechtliche Belange

Niederschlagswasser

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

Eingriffe in das Grundwasser

Maßnahmen, die durch die Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserentnahme (temporäre Grundwasserentnahme) gerechtfertigt werden müssen, bedürfen gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwasserentnahme

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

Stärkungen

Auf Grund der Haftung von Starkregenerereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäuderweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Um eine größtmögliche Umstellungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstücksversickerungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.

Mit Veröffentlichung der Sturzflutengefährdenkarte des Landes (im Internet unter <https://wasserportal.rp-und-ls.de/aktuelles/uebersichtskarte>) enthält die Möglichkeit der Bauabschätzung aus der städtischen Sturzflutengefährdenkarte durch den Wirtschaftsreferat Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (Team Grundstücksentwässerung), Fragen und / oder Anregungen u. a. zum Objektschutz werden nach wie vor beantwortet.

2. Bodenschutz

Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Abtragung von Fremdmaterial zum Geländeverfestigung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.

Baubehörden und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Boden-schutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima, Tel. 0621 / 504-2937) unverzüglich zu verständigen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. a. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entwertung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebiet nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

3. Kampfmittel

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden werden. Abbruch, Sanierungs- und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Für grundsätzliche Zugänge, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Untergrundes sowie fach-spezifische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittel-räumungsdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittel sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

4. Natürliches Radonpotential

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

5. Archaische Funde

Für die Fundamentierung der Direktoren Landesarchiv und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für archaische Fundstellen verzeichnet. Eingriffe in den Boden sind daher auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Baubearbeiten müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktoren Landesarchiv (Aulens-straße 5) angezeigt werden, um erforderliche Erdarbeiten entsprechend überwachen zu können.

Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) befinden, die zu berücksichtigen sind und nicht von ihren angestammten, historischen Standorten entfernt werden dürfen.

6. Barrierefreie Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barriere-freien Bauen sind zu berücksichtigen.

7. DIN-Regelwerke

Siehe in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bauzeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Halberstraße 1, einsehbar.

8. Vorschläge zur Verwendung von Pflanzensorten

Für die Pflanzensorten von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sollen die nachfolgend aufgeführten standortgerechten Arten verwendet werden. Die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bäume (Wuchshöhe bis 15 m)

Colubitis arborescens

Blasenstrauch

Corvus milv

Kornelkirsche

Corvus sinensis

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hassel

Cyrtus aucuparia

Beisengelder

Elaeagnus europaea

Plattenfächer

 Ligustrum vulgare | Liguster || Lonicera xylosteum | Wegweiser |
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Salix repens	Weinrebe
Sorbus aucuparia	Elaeone
Tetradlea danilii	Bienenbaum

Acer campestre

Ahus glutinosa

Ameiweiche Weidenröschen

Castanea sativa

Edelkastanie

Malus sylvestris

Holzapfel

Malus tozonioides

Waldapfel

Ostrya carpinifolia

Hofeiche

Prunus avium

Waldkirche

Prunus padus

Traubeneiche

Pyrus communis

Nußbaum

Rosa canina

Salix repens

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea

Salix purpurea