

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Offenlage  
gemäß § 3 (2) BauGB

## 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 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 Freibereiche 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 Abgangsverkehr 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 Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Vermietung) 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 zulässige GRZ zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits ausgeschöpft oder rechtmäßig überschritten haben, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamt-GRZ auf bis zu maximal 0,8 zugelassen werden, wenn dies der Aufstockung oder geringfügigen Erweiterung von Wohnraum oder der Schaffung von notwendigen Stellplätzen dient. Dabei sind Maßnahmen zur Minderung der effektiven Versiegelung und zur Kompensation im Rahmen der technischen Möglichkeiten und Verhältnismäßigkeit auszuschöpfen (z. B. Dachbegrünung, Entsiegelung, Baumpflanzung, etc.). Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen an diesen Gebäuden bleiben weiterhin zulässig. Die Obergrenzen zur Anzahl der Wohneinheiten müssen gewahrt 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.
- 3.2 Ausnahmsweise soll die Zahl der zulässigen WE in Wohngebäuden erhöht werden können:
- auf bis zu 1 WE je volle 90 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wohnungen, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden,
  - um insgesamt eine Wohneinheit (je 120 m<sup>2</sup> angefangener Grundfläche) bei der Umwandlung genehmigter gewerblicher Hauptnutzungen zu Wohnzwecken, wenn die Zahl der genehmigten Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans die Obergrenze bereits erreicht hat oder überschreitet.
- Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Freiflächengestaltung (bezogen auf das Gesamtgrundstück) sind einzuhalten und für sämtliche bestehende und neue Wohneinheiten ein Stellplatznachweis gemäß Punkt B.2 zu erbringen.
- 3.3 Sofern § 34 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt (Hinterlandbebauung), wird diese regelmäßig auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, 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 wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen.
- 4.3 Flachdächer sind wenigstens extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Substratstärke von min. 10 cm zu wählen. Die Nutzung von Solarenergie darf der Dachbegrünung nicht entgegenstehen.
- 4.4 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Artenliste gleichwertig zu ersetzen. Grundstücksfreifläche ist dabei der nicht überbaubare Teil des Grundstückes entsprechend der GRZ-Bestimmungen einschließlich zulässiger Überschreitungen.
- 4.5 Müllabstellplätze sind auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abzuschirmen.
- 4.6 Zu Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.

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

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

Art der Fläche	Wert	
<b>Dachflächen</b>		
unbegrünte Dachflächen (Metall, Glas, Schiefer, Faserzement, Dachpappe, Abdichtungsbahnen, etc.)	D	1,0
abflussreduzierte Dachflächen (Kiesschüttung, Gründächer > 5° Dachneigung)	D	0,8
begrünte Dachflächen Extensivbegrünung bis 30 cm Aufbau (≤ 5° Dachneigung) Intensivbegrünung ab 30 cm Aufbau (≤ 5° Dachneigung)	D	0,5
	D	0,2
<b>Befestigte Freiflächen (Zufahrten, Wege, Terrassen, usw.)</b>		
stark versiegelte Oberflächen (Beton, Asphalt, Pflaster und Platten, feste Pools, wassergebundene Decke, Rampen mit Neigung zum Gebäude, etc.)	F	1,0
abflussreduzierte Oberflächen (Kunstrasen, Steinschüttungen, Schottergärten, etc.)	F	0,7
begrünte Oberflächen Rasengittersteine mit starker Verkehrsbelastung (z. B. Stellplatz, Zufahrt) Rasengittersteine mit geringer Verkehrsbelastung (z. B. Feuerwehzufahrt), Schotterterrassen	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 Dächer entlang von Erschließungsstraßen sind als Sattel-, Zelt- 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. 8 LBauO

2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m² 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 Umnutzung von Wohnungen zu Beherbergungsbetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer\*innen sowie deren Erweiterungen durch An- oder Ausbau ist ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes zu führen. Ein fiktiver Stellplatznachweis ist nicht zulässig.
- 2.3 Fahrradabstellplätze 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, Schieberillen entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet sind. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

## **C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HG 100 / HQ extrem) überflutet wird.

Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wassertiefen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z. B. unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

### **2. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich im Bereich Friesenheimer Straße/ Lilienstraße das förmlich geschützte Kulturdenkmal Nr. 310 „Friesenheimer Straße“. Es handelt sich hierbei um einen Kilometerstein um 1875 (siehe Planeintrag). Eigentümer\*innen sind verpflichtet, dieses zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen an dem geschützten Objekt bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtplanung). Dies gilt auch für Objekte in der Umgebung der Kulturdenkmale. Es gilt das 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 über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, 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.

#### Eingriffe in das Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, 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.

#### Brauchwassernutzung

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).

#### Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit 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, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.

Mit Veröffentlichung der Sturzflutengefahrenkarte des Landes (im Internet unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) entfällt die Möglichkeit der Beauskunftung aus der stadteigenen Starkregengefahrenkarte durch den Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (Team Grundstückentwässerung). Fragen und / oder Anregungen u. a. zum Objektschutz werden nach wie vor beantwortet.

### 2. Bodenschutz

Durch den Betrieb ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.

Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima) abzustimmen.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Untere Bodenschutzbehörde (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. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot 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 Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

### 3. 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-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

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

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

### 4. Natürliches Radonpotential

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotential 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 erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf eine ausreichende (Fenster-) Lüftung (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.

### 5. Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

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

**6. Barrierefreies Bauen**

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

**7. DIN-Regelwerke**

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, einsehbar.

**8. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sollten die nachfolgend aufgeführten standortgerechte Arten verwendet werden. Die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bäume (Wuchshöhe bis 15 m)		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel	<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Tetradium daniellii</i>	Bienenbaum	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Sambucus racemosa</i>	Hirschholunder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball