

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Offenlage  
gemäß § 3 (2) BauGB

## A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Allgemein zulässig sind

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

#### 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 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.

#### 1.3 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.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Grundstücksflächen größer 550m<sup>2</sup> wird eine Gesamt-GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für Grundstücke kleiner 550m<sup>2</sup> wird eine Gesamt-GRZ von 0,35 festgelegt.

Die Ermittlung der Gesamt-GRZ beinhaltet alle baulichen Anlagen, einschließlich untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Schwimmbecken, Garten-/Gewächshäuser) sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne von § 19 Abs.4 S.1 BauNVO, festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung. Zufahrten, Zuwege und Gartenwege bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

Ansonsten siehe Nutzungsschablone.

#### 2.2 Geschossigkeit

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.

Im **WA 1** gilt:

Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 4,00 m.

Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,00 m.

Im **WA 2** gilt:

Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 5,00 m.

Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,50 m.

Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nachbarrechtliche Vorgaben bleiben davon unberührt.

3.3 Entlang der Erschließungsstraßen wird eine Hauptfirstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Für rückseitige Anbauten kann davon abgewichen werden.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. In rückwärtigen Anbauten sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

**5. Bestandschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 22 ff. BauNVO

5.1 Wird die maximale GRZ, die maximale Gebäudehöhe oder das Baufenster durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigter Gebäude nicht eingehalten, so bleiben Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an diesen Gebäuden weiterhin zulässig. Das gleiche gilt für die vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichteten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Bauliche Erweiterungen und die Erhöhung der Anzahl der WE sind nur dann zulässig, wenn die GRZ-Festsetzung und die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten eingehalten werden.

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

Garagen an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken.

6.2 Carports (mindesten dreiseitig offen) und Stellplätze dürfen die festgesetzte hintere Baugrenze bis zu maximal 6 m überschreiten.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

7.1 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.

7.2 Stellplätze und ihre Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen.

7.3 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.

7.4 Auf allen Baugrundstücken unter 350 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Baugrundstücken über 350 m<sup>2</sup> ist je angefangene 350 qm mindestens ein Baum im Bestand nachzuweisen bzw. ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

- 7.5 Der Vorgarten ist mit einem heimischen, kleinkronigen Laubbaum (Stammumfang min. 16-18 cm) und einer offenen Pflanzfläche von ca. 2qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen.  
Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- 7.6 Zu Bauanträgen ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.

## **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 Im **WA 1** sind bei den Hauptgebäuden entlang von Erschließungsstraßen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 55° zulässig.
- 1.2 Im **WA 2** sind bei den Hauptgebäuden entlang von Erschließungsstraßen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 50° zulässig
- 1.3 In rückwärtigen Anbauten sind auch Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 15° bis max. 45° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von bis zu 80° zulässig.
- 1.4 Bei aneinanderggebauten Doppelhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

### **2. Dachgauben**

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

- 2.1 Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge.
- 2.2 Dachgauben müssen mindestens 0,50 m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses liegen.

### **3. Einfriedungen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

- 3.1 In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen als Hecken, als in Hecken eingebundene Zäune oder als hintergrünte Zäune mit Rankpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zum öffentlichen Raum hin zulässig.

### **4. Stellplätze und Garagen**

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

- 4.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 ST / WE

4.2 Fahrradabstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

## C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Hochwasserschutz (Risikogebiet)

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall wären auch Teile des Plangebietes betroffen und könnten bis zu 2 m unter Wasser liegen. 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.

## D) HINWEISE

### 1. Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen 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.

Grundstückseigentümer\*innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung auf Antrag erhalten.

**2. 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 Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

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

**3. 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.

**4. Barrierefreies Bauen**

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

**5. DIN-Regelwerke**

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