

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Art der baulichen Nutzung (§12 (3) BauGB i.V. mit §9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind

1. Arztpraxen sowie dem Zweck der Gesundheit dienende Therapeutische Einrichtungen mit einer Nettogrundfläche von maximal 400 m² insgesamt.
2. Wohngebietsverträgliche Läden unter 400 m² Verkaufsfläche mit gesundheits-/medizinbezogenem Sortiment, sowie wohngebietsverträgliche Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe der Gesundheits- bzw. Medizinbranche. Die Nettogrundfläche der Läden, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe insgesamt darf 400 m² nicht übersteigen.
3. Wohnungen.

B Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18,19 BauNVO)

1. Die maximale Grundfläche wird für die Hauptanlage (Wohn- und Geschäftshaus) auf 600 m² festgesetzt. Die versiegelte Fläche inklusive der Stellplätze und Zufahrten darf insgesamt ein Höchstmaß von 0,8 nicht überschreiten.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 11,50 m festgesetzt. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem unter B4 genannten Bezugspunkt und der Oberkante Dachrand an der höchsten Stelle.
3. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem unter B4 genannten Bezugspunkt und Oberkante Brüstung.
4. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe von maximal NN 96,60 m.

C Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Ein Überschreiten der Baugrenze durch einen Vorbau von maximal 9 m Breite und maximal 1,50 m Tiefe ist in Richtung der Leininger Straße zulässig.
3. Daneben sind Überschreitungen der Baugrenzen nur ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
4. Die Gesamtbreite der hervortretenden Bauteile darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

D Stellplätze, Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12,14 BauNVO)

1. Fahrrad-Stellplätze und nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zum Sammeln von Müll.
2. Andere Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) und (2) BauNVO sind ausgeschlossen.

E Passive Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil

1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

F Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB und §9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Die zum Erhalt und die zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu pflanzen sind einheimische Laubbäume 1.Ordnung in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm). Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann gegenüber dem im Plan dargestellten Standort um bis zu 2,50 m abweichen. Die Gesamtanzahl der festgesetzten Einzelbäume darf sich nicht verringern.
2. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 2 m x 2 m Grundfläche nachzuweisen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht als Zuwege, Zugänge oder Stellplätze genutzt werden landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% dieser Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Flächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.
4. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
5. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BAUGB I.V.M. §88 LBAUO)

A Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5°.
2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind zulässig.

B Einfriedungen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Grundstücke sind auf der Westseite entlang der Freinsheimer Straße mit einem in Hecken integrierten Zaun (Höhe 1,50m bis 1,80 m) einzufrieden.

C Anlagen zum Sammeln von Müll (§ 88 (1) Nr. 1,7 LBauO)

Mülltonnen und Müllbehälter sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder, wenn als Gruppenanlage im Freien untergebracht, durch Einhausung oder Eingrünung der Sicht zu entziehen. Einhausungen sind intensiv zu begrünen.

D Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Grundsätzlich sind diese als Sammelinformationstafel am Gebäudezugang anzubringen. Im Erdgeschoss sind Werbeanlagen an der Nord-, Ost- und Südfassade auch als Fassadenwerbung im Sinne horizontaler Werbebänder bis zu einer Bandhöhe von maximal 70 cm oder als Werbeausleger bis zu einer Ausladung von 1 m zulässig. Zusätzlich darf im Ein- und Ausfahrtsbereich des Kundenparkplatzes jeweils eine Hinweisstele aufgestellt werden. Die Stele selbst darf die Abmessungen von 1 m Breite und 2 m Höhe nicht überschreiten. Eine, die Stele ergänzende oder ersetzende Skulptur/Gestaltungselement, ist auf eine Maximalhöhe von 4 m begrenzt. Die Stele, aber auch die Stele ersetzenden bzw. ergänzenden Elemente, dürfen nicht selbst leuchtend sein und nur indirekt angeleuchtet werden.
3. Laufende Schriften, stark strahlende, blendende oder blinkende Werbeanlagen sind, ebenso wie Fahnenmasten oder Pylone nicht zulässig.

III. HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

C Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

D Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

E Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist so weit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Ein-

griffen Kampfmittel aufgefunden 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.

G 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 im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

H Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial 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 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.

I Immissionsschutz

Es ist sicher zu stellen, dass durch am Wohn- und Geschäftshaus eingesetzte gebäude- und raumluftechnische Anlagen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen