

## **Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand Vorentwurf zur Trägerbeteiligung nach § 4(2) BauGB

# **Bebauungsplan Nr. 645 b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“**

---

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)**

- 1.1 Zur Ermittlung der Gesamtversiegelung werden private Erschließungsflächen die der verkehrliche Erschließung dienen nicht eingerechnet.
- 1.2 Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur in Erdgeschosszonen zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen für Balkone und Loggien um bis zu 1,5m überschritten werden, sofern Sie maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge einnehmen.
- 1.5 Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von 11m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt 95.93m üNN.

### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 3.1 Aufenthaltsräume sind durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 Teil 1 vom Juli 2016 und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer zu schützen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1, sowie Kapitel 4.4.1 der DIN 4109 Teil 2, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend des berechneten Lärmpegelbereichs V festzulegen (s. Gutachten von Lärmkontor aus Dezember 2016).
- 3.2 Von den Festsetzungen 3.1 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude) erforderlich sind.

(Hinweis: Die oben genannten DIN-Vorschriften können beim Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

### **4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 4.1 Der Grünstreifen zum Friedhof ist mit einer geeigneten Heckenpflanzung einzugrünen. Er ist zu mindestens 60 % als Gehölzfläche anzulegen.
- 4.2 Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche östlich der Wohnbaufläche ist zu mindestens 30 % als Gehölzfläche anzulegen. Zusätzlich sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
- 4.3 Bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100 qm Anpflanzungsfläche 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.
- 4.4 Je angefangene 300 qm bebaute oder versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen. Vorzugsweise sind die Baumpflanzungen nördlich der Gebäude anzuordnen. Baumpflanzungen für Stellplätze können angerechnet werden.

# **Bebauungsplan Nr. 645 b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“**

---

4.5 Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen. Soweit wie möglich ist dieser Laubbaum im Stellplatzbereich anzuordnen.

4.6 Garagengebäude und Carports sind extensiv zu begrünen.

## **5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen sind zugunsten der Versorgungsträger (Technische Werke Ludwigshafen, GASCADE, RMR) Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieser Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig. Des Weiteren bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1 Zulässig sind Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

6.2 Abstellplätze für Müllbehälter sind einzuhausen und zu begrünen.

### **7. Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Gestaltung**

7.1 Je Wohneinheit ist sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7.2 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

## **C. Hinweise**

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **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 in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

# Bebauungsplan Nr. 645 b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“

---

## Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

## Archäologische Funde

Im Plangebiet sind archäologischen Fundstellen wahrscheinlich. Daher sind vor Beginn von Baumaßnahmen alle Arbeiten im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Diese Maßnahmen können Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung sein.

## 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.

## Überörtliche Versorgungs- und Produktenleitungen

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdische Versorgungs- und Produktenleitungen vorhanden. Die entsprechenden Schutzstreifen und Sicherheitsvorschriften sind bei Bauarbeiten zwingen zu beachten. Abstimmungen zu Bautätigkeit sind vor Baumaßnahme mit dem Leitungsträger herbeizuführen. Dies betrifft auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Schutzstreifen.

## 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.

## Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

### Bäume

|                    |               |                    |               |
|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn    | Quercus petraea    | Trauben-Eiche |
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn   | Quercus robur      | Stiel-Eiche   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     | Sorbus aria        | Mehlbeere     |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Tilia cordata      | Winter-Linde  |
| Juglans regia      | Walnuss       | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde  |
| Prunus avium       | Wild-Kirsche  | Tilia tomentosa    | Silber-Linde  |

### Obstbäume

|                                  |                          |                                  |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Malus domestica / Apfel:         | Pyrus domestica / Birne: | Prunus domestica (Pflaume etc.): |
| - 'Großer Rheinischer Bohnapfel' | - Gute Graue'            | - 'Bühler Frühzwetschge'         |
| - 'Kaiser Wilhelm'               | - 'Madame Verte'         | - 'Mirabelle von Nancy'          |
| - 'Rheinischer Winterrambur'     | - 'Offenbacher Rote'     |                                  |
|                                  | - 'Weilersche Mostbirne' |                                  |