

**Bebauungsplan Nr. 642
„Merianstraße / Schnabelbrunnengasse“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2. Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.3. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1. Es wird eine maximale GRZ von 0,7 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenlagen, Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.
- 2.2. Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Sie dienen ausschließlich der privaten Gartennutzung.
- 2.3. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.
- 2.4. Gebäudehöhen:
Im WA 2 dürfen Gebäude max. 2 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 7,50m besitzen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das jeweilige Grundstück erschlossen ist, gemessen in der Grundstücksmitte.
Im WA 3 dürfen Gebäude max. 2 Vollgeschosse besitzen.

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

- 3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.
- 3.2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig. Auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig

4. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur außerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

5. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Merianstraße 17 (Flurstück Nrn. 136 und 142/4) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO RLP)

Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

C) HINWEISE

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.

Altlasten

Laut dem „Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ sind im Plangebiet keine registrierten Altablagerungen oder ungeordnete Ablagerungen verzeichnet. Im Bereich der Grundstücke Merianstraße Nr. 13 und 15 und Schnabelbrunnengasse 4 gibt es Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen.

Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Boden-schutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet, bei denen es sich jeweils um Bestattungen vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeitstellung handelt. Davon abgesehen ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/ Denkmäler 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.

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 Radon-

konzentration im Bereich des Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

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 dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde) abzustimmen.

Hochwasserschutz

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.

Barrierefreies Bauen

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

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.