

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## **A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Die zulässige Grundfläche beträgt 80 % des an der Erschließungsstraße gelegenen Baufensters, jedoch nicht mehr als 50 % der maßgeblichen Grundstücksfläche. Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind unversiegelt zu belassen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise können Terrassen zugelassen werden, sofern sie mit dem Wohngebäude verbunden sind und die hierdurch entstehende Versiegelung an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann.

Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, welche bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bis 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind höchstens zwei Wohnungen, ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind höchstens drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher) und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Bis zu einer Tiefe von 10,00 m (gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze) sind Gebäude mit einem Satteldach auszubilden.

### **2. Zahl der notwendigen Stellplätze**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen; Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein. Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

## **C) HINWEISE**

### **1. Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern 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.

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 Trinkwasserordnung – TrinkwV 2001).

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

Sollte im Zuge von Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis hierfür bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen zu beantragen.

### **2. 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.

### **3. Bodenschutz**

Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u. U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich machen.

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

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.

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 Bodenschutzes zu beachten.

### **4. 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.

### **5. Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Eingriffe in den Boden sind daher auf ein Minimum zu beschränken. Bauarbeiten müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Speyer) angezeigt werden, um erforderliche Erdarbeiten entsprechend überwachen zu können.

### **6. Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur sollten sich Bauherren / Bauträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.