

**Bebauungsplan Nr. 598a  
„Sternstraße West, 1. Änderung“**

**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 (§4 BauNVO) festgesetzt.

1.2. WA 1:

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch ihren Betrieb bzw. durch den Zu- und Abgangsverkehr kein störender Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen, insbesondere abends, nachts und am Wochenende, verursacht werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.3. WA 2:

Zulässig sind Wohngebäude.

Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 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 0,6 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenlagen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung.

2.2. Gebäudehöhen:

Im WA 2 dürfen Gebäude max. 2 Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 9,50m besitzen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Gehweghinterkante der Sternstraße, gemessen in der Grundstücksmitte.

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

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die festgesetzten Baufenster.

3.2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In WA 2 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB )**

5.1. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem/ versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengittersteine) herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

5.2. 30% des Vorgartenbereichs sind unversiegelt zu lassen und dauerhaft flächendeckend zu begrünen, z.B. mit Gräsern, Bodendeckern, Sträuchern. Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.

**6. Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Auf einem Grundstück ist die Errichtung von Hauptgebäuden im Bereich WA 2 unzulässig, solange sich Hauptnutzungen zwischen dem vorderen und dem hinteren Baufenster dieses Grundstückes befinden.

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

**B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

**C) PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**

1. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass beispielsweise aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen bzw. aufgrund der Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu den Schallquellen geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

2. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Fensterkonstruktionen mit integrierten schalldämmten Belüftungseinrichtungen zu versehen. Diese sind bei der Berechnung des Schalldämmmaßes gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Auf die integrierten Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten wird.

**D) HINWEISE**

**Altlasten**

- Durch den Betrieb ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen 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 Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
- Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht 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.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich 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.

### **Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung der Gebäude sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden. Maßnahmen, bei denen es zu temporären Grundwasserabsenkungen kommt, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

### **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.

### **Wasserwirtschaftliche 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.

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 objektbe-

zogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

### **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.

### **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 Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **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.