

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.3 Im WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.
Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Maximal zulässige Grundfläche

- a) Die Grundfläche aller Hauptgebäude ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und beträgt eine maximale Grundfläche von 575 m².
- b) Im WA 2 darf die Grundfläche der Hauptgebäude durch Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² je Baufenster überschritten werden. Diese dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, sofern sie mit dem Wohngebäude verbunden sind.
- c) Die Grundfläche aller baulichen Anlagen inklusiver der in § 19 (4) Baunutzungsverordnung genannten Anlagen darf 1.100 m² nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- a) Innerhalb des WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- b) Innerhalb des WA 2 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- c) Innerhalb der Baugebiete dürfen die Gebäude nachfolgend aufgeführte Wand- sowie Firsthöhen nicht überschreiten:

	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe
WA 1	7,20 m	12,30 m
WA 2	2,80 m	7,30 m

Die Wandhöhe definiert sich als die an den Traufseiten der Gebäude in einer Linie senkrecht aufgehende Wand bis Unterkante Sparren. Die Firsthöhe stellt die maximale Gebäudehöhe dar. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der Kanaldeckel in der Wormser Straße mit einer fixen geodätischen Höhe von 95,42 m ü. NN (Straßenniveau).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Untergeordnete Bauteile, wie Balkone und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden und von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt sind.

4. Zahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Im WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Lärmschutzmaßnahmen: Passiver Schallschutz an den Gebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Bei Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile dieser Räume entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Januar 2018) sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren.

6. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Zufahrten, Zuwegung oder Stellplätze erforderlich sind, sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher) und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie offene Stellplätze und Ihre Zufahrten müssen in versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster) hergestellt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dachform/Dachgestaltung/Dachaufbauten

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

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen. Diese dürfen als Flachdach ausgebildet werden, sofern deren Dächer extensiv begrünt werden.

- 1.2 Dächer sind in matten, nichtglänzenden Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 1.3 Die Breite von Dachaufbauten (z. B. Gauben) darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite dürfen maximal 1/2 der Dachlänge betragen.

2. Anlagen zum Sammeln von Müll

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

Im WA1 sind Abfallsammelbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Bei Unterbringung im Freien sind sie durch eine Einhausung mit intensiver Eingrünung des Einblicks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu entziehen.

3. Dachbegrünung

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

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

- 4.1 Bei Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 4.2 Im WA 2 sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 4.3 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wormser Straße einhalten. Dies gilt nicht für offene Carports, ohne geschlossene Seitenwände, wenn die Verkehrssicherheit sowie die Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben.
- 4.4 Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Wormser Straße, zulässig.

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 Versicherungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen

gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

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 Trinkwasserverordnung – 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/Versiegelung, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

3. 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.

4. 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 eine 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.

5. Barrierefreies Bauen

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

6. 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.

7. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG).

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

8. Bodenschutz

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937 unverzüglich zu verständigen.

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 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

9. 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.