

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Offenlage nach § 3 (2) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 1.2 Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in Erdgeschosszonen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff und 21 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 2.2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO ist ausnahmsweise für Tiefgaragen zulässig, wenn diese Überschreitung durch extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm ausgeglichen werden kann, so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ 2 von 0,6 nicht überschreitet.
- 2.3 Fahrrad-, Müllabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, TG-Zufahrten werden nach §19 Abs.4 BauNVO auf die GRZ 2 angerechnet.
- 2.4 Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt und sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.5 Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von 15 m festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt der Bezugspunkt 92,12 m üNN (nächstgelegener Hydrant in der gegenüberliegenden Gehweghinterkante der Neuwiesenstraße).

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

- 3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die im Norden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone, Erker und Loggien nicht überschritten werden.
- 3.3 Die im Süden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.

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

- 4.1 Der Grünstreifen zu den angrenzenden Kleingartenanlagen ist mit einer geeigneten Heckenpflanzung einzugrünen. Fahrrad-, Müllabstellplätze sind ausnahmsweise innerhalb dieses Grünstreifens zulässig.
- 4.2 Je angefangene 500 qm bebaute oder versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

- 4.3 60% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- 4.4 Die privaten Grünflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher).
- 4.5 Stellplätze, private Zufahrten sowie Wege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

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

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrasse ist zugunsten des Versorgungsträgers - Pfalzwerke Netz AG – eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Herstellung von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sind mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig; die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das auf den WA-Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind möglich, soweit das Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung genutzt wird.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°.
- 1.2 Nebenanlagen wie Müllanlagen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünten Einfriedungen vom öffentlichen Raum abzuschirmen.

2. Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 88 (3) Nr. 1 und 4 LBauO)

- 2.1 Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 2.2 Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.
Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten oder Stellplätzen darf kein öffentlicher Stellplatz wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

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.

Altlasten

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

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.

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.

Grundwasser

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, ist die archäologische Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer – sofort zu informieren und Arbeiten im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl.1978, Nr. 10, S. 159ff.). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist gegebenenfalls 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.

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.

Freiflächengestaltungsplan

Um die Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen überprüfen zu können, ist mit den Bauantragsunterlagen ein sog. Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Aus diesem sollten die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Bepflanzungen nachvollziehbar hervorgehen.