

B-Plan Nr. 504 **„Im Zinkig“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO i.V.m §1 (4) bis (9) BauNVO)

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche an der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B., Balkon, Treppe, Terrassen, Erker gem. § 8 Abs. 5 LBauO) sowie Wintergärten um max. 1,50 m überschritten werden, Die Gesamtbreite der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben dabei unberührt.

D Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig, wenn durch eine bereits erfolgte Bebauung oder öffentlich-rechtlich gesichert ist,

dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann.

E Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
2. Ausnahmsweise sind ab 300 m² Grundstücksfläche pro Wohngebäude auch zwei Wohnungen zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

F Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt:
 - 350 m² für Einzelhäuser
 - 250 m² für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
 - 200 m² für Reihenmittelhäuser
2. Die Mindestbreite von Baugrundstücken für Reihenmittelhäuser beträgt 6 m, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks.

G Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

1. Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren gedachter Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
2. Garagen und Carports sind – bezogen auf die Zufahrtsseite - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Carports (offene Garagen) können ausnahmsweise bis zur Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) zugelassen werden, wenn sie dreiseitig offen sind. Geschlossene Wandteile vor der vorderen Baugrenze sind unzulässig.

H Passive Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 auszubilden. Die Anforderungen an die Bauschalldämmung sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten zu berechnen mit der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$R'_{w,ges}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (Ferienwohnungen), Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus folgender Abbildung:



- In allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegeln >50 dB(A) (siehe Abbildung) sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
- Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahnstrecke sind dem Schlafen dienende Räume, die nicht mindestens ein Fenster zur bahnabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit

einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage zu versehen. Von der Bahnstrecke abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

I Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB und §9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
2. Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden muss – als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen.
Innerhalb der Wiesenfläche sind mindestens 20 standortgerechte und heimische Obstbäume oder Wildobstbäume in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) anzupflanzen. Zwischen den Bäumen untereinander ist im Mittel ein Abstand von 15 m einzuhalten.
Mindestens 20 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
3. Auf allen Baugrundstücken unter 250 m² ist mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf allen Baugrundstücken über 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

J Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

K Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 71,7 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 28,3 % folgender Flächen zugeordnet:

- der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet
- der externen Ausgleichsfläche östlich des Plangebiets (Gemarkung Edigheim, Flurstücke 687/4, 687/8, 688/4, 689/4, 690/4 und 691/3)

- der dem Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche von 770 m² der Ökokonto-Fläche OEK-7314-20-2000 "Begünten- und Willersinnweiher Nordufer; extensive Wiese (Oppau)". Konkret werden dem Bebauungsplan 770 m² der Flurstücke 2017/2 und 2079 im Westen der Wiesenfläche zugewiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BAUGB I.V.M. §88 LBAUO)

A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Je Wohnung sind mindestens 2 voneinander unabhängige Stellplätze anzulegen. Dies gilt grundsätzlich auch bei nachträglicher Schaffung einer Einliegerwohnung, bspw. durch Dachausbau. Hintereinander liegende Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese gemeinsam der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.
2. Ausnahmsweise kann für eine Einliegerwohnung bis 60 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz nachgewiesen werden.

B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Zulässige Dachformen sind:
 - 1.1 für Einzelhäuser:
 - Satteldächer,
 - Walm- und Krüppelwalmdächer
 - Zeltdächer
 - versetzte Pultdächer, die zu zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten eine Traufe ausbilden.
 - 1.2 für Doppelhäuser und Reihenhäuser:
 - Satteldächer
2. Die zulässige Dachneigung beträgt:
 - 2.1. bei Einzelhäusern: 30°- 45°
 - 2.2. bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern: zwingend 40°. Eine abweichende Dachneigung zwischen 30° und 45° ist zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Dachneigung für die benachbarte Doppelhaushälfte oder alle Reihenhäuser eine Reihenhauseinheit per Baulast gesichert wird.
3. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordnete Gebäudeteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig. Flachdächer (<10°) von Garagen, Carports und genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sind zu begrünen.
4. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite

der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

C Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Der Vorgartenbereich (Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche und der Linie in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes) ist zu mindestens 20 % bodendeckend als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist eine breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
2. Der Vorgarten ist mit einem heimischen, mindestens kleinkronigen Laubbaum und einer offenen Pflanzfläche von ca. 2 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Der Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblockern unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen (sog. „Schottergärten“) - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 1 m Breite - unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
5. Wandflächen von Garagen oder Nebengebäuden, die auf einer Länge von mehr als 4 m an öffentliche Grünflächen angrenzen sind mit Rank oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist zwischen den Wandflächen und der Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Tiefe anzulegen und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

D Einfriedungen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Im Bereich des Vorgartens (Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche und der Linie in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes) sind bauliche Einfriedungen (inkl. Sockel) nur bis zu einer Höhe von 1 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
2. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind baulich Einfriedungen außerhalb der Vorgartenzone ausschließlich in Form von durch Rankpflanzen begrünzte oder in eine Heckenpflanzung integrierte, durchsichtigen Zaunkonstruktionen zulässig. (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun).
3. Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
4. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von maximal 2,4 m über

Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.

III. HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B 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. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die folgenden Veröffentlichungen verwiesen:

- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008. 1. Auflage: www.wasser.rlp.de>Hochwasser
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg.: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, www.fib-bund.de

C Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserhaltung nötig sein, so ist hierfür eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

D Bodenschutz

- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Hinweise auf Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, so ist die Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937 sowie die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz 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.

E Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher dringend empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Keller-räumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüf-ten) 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.

F Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Erschließungsträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist so weit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

G Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird empfohlen, das Baugrundstück vor Baubeginn durch ein Fachunternehmen auf mögliche Kampfmittel im Untergrund untersuchen zu lassen.

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.

H Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

I Landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche

Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.

Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

J 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 Halbergstraße 1, einsehbar.

K Elektromagnetische Felder

Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszulegen.

L Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden direkt an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebiets im Abstand von ca. 80 m zur Wohnbaufläche ein landwirtschaftlicher Betrieb, der auch Tierhaltung betreibt. Emissionen in Form von Staub, Schall oder Geruch können auch bei fachgerechter Bewirtschaftung nicht ausgeschlossen werden und sind daher hinzunehmen.