

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Offenlage

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1. GE 1 und GE 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

1.1 In GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind in GE 1 und GE 2

- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, wenn diese die Großflächigkeit nicht erreichen und die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht. Der Anteil der Einzelhandelsfläche muss flächenmäßig dem Anteil der Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsfläche untergeordnet sein. Abweichend davon können Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufs-/Ausstellungsfläche sich den Produktionsflächen nicht wie festgesetzt unterordnen.
- Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, die in den Baukörper des Betriebs baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb gegenüber unterordnen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht den unter A1.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen.
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) LBauO Rheinland-Pfalz ist die Hinterkante des Gehwegs.

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

1. Außerhalb der Baugrenzen sind Hochbauten nicht zulässig.

2. Für Baugrenzen gegenüber Straßen, die dem Bundesfernstraßengesetz unterliegen gilt davon abweichend: Wenn die zuständige Straßenbaubehörde zustimmt und Festsetzungen gemäß I F nicht entgegenstehen, kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Hauptanlagen zugelassen werden. Die Errichtung von Hochbauten, die keine Hauptanlagen sind, sind hier auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die zuständige Straßenbaubehörde zustimmt.

D STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Garageneinfahrten müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
2. Die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze) ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Regelungen nach II C 2 eingehalten werden.

E Grundstückszufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 8 m nicht überschreiten. Mehrere Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind, und die Summe aller Grundstückszufahrten 25 % der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

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

1. Maßgeblicher Außenlärmpegel - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind im gesamten Geltungsbereich die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen - Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (Schlafräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen), fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel \leq 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.
3. Grundrissorientierung – Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht (Bereich nördlich der in der Planzeichnung dargestellten Linie) in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen eine Grundrissorientierung in der Weise vorzunehmen, dass sich in den Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen befinden. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall an den Fassaden Beurteilungspegel $<$ 60 dB(A) nachts vorliegen.

G Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Baumpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
2. Je 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum (3xv., StU 16/18) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. II C 2 ist zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

A Fassaden und Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

1. Grelle, ungebrochene Farben sind an den Außenwänden der Hauptgebäude unzulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze folgende Werbeanlagen zulässig:

- Je Ein- und Ausfahrten von und zu der öffentlichen Verkehrsfläche eine Werbeanlage je Grundstück. Sofern durch diese Ein- und Ausfahrt mehrere Betriebe angebunden sind, ist eine Werbeanlage je Betrieb, insgesamt jedoch nur als Sammelanlage, zulässig.
- Fahnenmasten

2.2 Pro Grundstück ist nur ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig. Die Höhe freistehender Werbeanlagen darf 16 m (bezogen auf die HK des nächstgelegenen Gehwegs) nicht überschreiten. Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9 m² (Euroformat) nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen auf den Dächern von Hauptgebäuden, sind bis 3 m oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs) zulässig. Eine Gesamthöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Werbeanlagen an Fassaden müssen sich der Fassade deutlich unterordnen. Je Fassade darf die maximale Gesamtfläche der an der jeweiligen Fassade angebrachten Werbeanlagen 1/3 dieser Fassadenfläche nicht überschreiten. Insbesondere gilt: Werbung in Text und Bild, die ganze Fassade oder Gebäude in der Breite überspannt ist nicht zulässig.

2.4 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, z.B. durch Blendung o.ä. Nicht zulässig sind: Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie selbst leuchtende Anlagen sind zwischen 22 h und 6h abzuschalten.

B Einfriedungen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

1. Einfriedungen gegenüber Straßen sind transparent auszuführen (z.B. Gitterzaun, Holzzaun mit Lattenzwischenraum, ...) Abweichend davon können auch nicht transparente, begrünte Einfriedungen zugelassen werden, wenn deren Höhe 1,50 m nicht überschreitet. Die Regelungen unter II C sind zu beachten.

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

1. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der Baugrenze (Vorgartenzone) ist von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten, insbesondere durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Nutzung dieser Flächen als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 ist eine Teilbefestigung dieser Flächen zulässig, wenn an der Baugrenze Schaufenster angeordnet werden.

2. Stellplätze sind abweichend von C1 in der Vorgartenzone zulässig, wenn diese nicht direkt von der Straße aus angefahren werden können und die Stellplätze im Vorgartenbereich mit Sträuchern, Gehölzen oder einem bepflanzten Hochbeet von maximal 80 cm Höhe umpflanzt werden. Werden mehr als 3 Stellplätze in der Vorgartenzone angelegt, ist je 4 Stellplätze (im Vorgarten) auch ein heimischer Laubbaum (3xv., StU 16/18) in der Vorgartenzone zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Unteren Wasserbehörde als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

B 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.

C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / 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 Denkmalschutz- und Pflegegesetzes 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 soweit 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.

D Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden 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.

E 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 in der Halbergstraße 1, 4 OG, einsehbar.

F 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.