

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Das Plangebiet wird als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO übrigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch ihren Betrieb bzw. durch den Zugangs- und Abgangsverkehr kein störender Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen verursacht werden.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Gesamt-GRZ pro Grundstücksfläche,
- die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen und
- die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Für die gesamten Grundstücksflächen wird eine Gesamt-GRZ von 0,7 für alle baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO, festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung. Ausgenommen hiervon sind die Wohngebäude der Kreuzstraße 3-15. Für diese wird eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Gesamt-GRZ auf einem Grundstück überschritten werden, sofern diese Überschreitung neben den bereits erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen (siehe 5.) durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, neuangelegte Versickerungsmulde, etc.) ausgeglichen werden kann. Tiefgaragen mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung werden der GRZ nicht angerechnet.

2.1.2 Wird die maximale GRZ, die maximale Gebäudehöhe, das Baufenster oder die Dachneigung durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Gebäude und Anlagen nicht eingehalten, so bleiben Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen an diesen Gebäuden weiterhin zulässig. Bauliche Erweiterungen und die Erhöhung der Anzahl der WE sind nur dann zulässig, wenn die GRZ-Festsetzung und die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten eingehalten werden.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

2.2.2 Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der obersten Dachhaut. Die zulässige maximale Wandhöhe ist folgender Tabelle zu entnehmen:

WA1, WA2, WA3 und WA4: 7,00 m
WA5: 9,50 m
WA6: 11,50 m

2.2.3 Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die zulässige maximale Firsthöhe ist folgender Tabelle zu entnehmen:

WA1, WA2, WA3 und WA4: 11,00 m
WA5: 13,00 m
WA6: 14,50 m

Untergeordnete technische Aufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen, bleiben unberücksichtigt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze ist um eine Tiefe bis zu 1,50 m und über eine Breite von maximal 3,50 m für untergeordnete Bauteile im Sinne § 8 Abs. 5 LBauO (Balkone, Treppenhäuser, Wintergärten u. ä.) ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsvorschriften der LBauO bleiben dabei unberührt.

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO RLP) nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO zulässig, die eine flächendeckende extensive Dachbegrünung aufweisen.

3.4 Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, welche bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Im Bereich WA1 - WA4 sind bis 250 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Für jede weitere angefangene 125 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohneinheit zulässig, sofern die maximale GRZ nicht überschritten wird und für jede Wohneinheit der entsprechende Stellplatznachweis erbracht wird.

In WA5 und WA6 sind bis 375 m² maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Für jede weitere angefangene 125 m² Grundstücksfläche ist eine weitere Wohneinheit zulässig, sofern die maximale GRZ nicht überschritten wird und für jede Wohneinheit der entsprechende Stellplatznachweis erbracht wird.

- 4.2 Wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäuden überschritten, so ist diese Überschreitung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig, sofern sich die Anzahl der Wohnungen nicht erhöht.

5. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 Grundstücksteile, die nicht flächendeckend begrünt sind, sind ohne Abzug der GRZ zuzurechnen.

- 5.2 Ab 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Ab 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 1. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

- 5.3 Bei Neubau oder Erweiterung einer bestehenden Hauptnutzung sowie bei der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf einem Grundstück ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehbar darstellt.

- 5.4 Neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen / versickerungsfähigem Oberflächenmaterial (beispielsweise Rasengittersteine) herzustellen.

- 5.5 Die Flachdächer der Nebenanlagen außerhalb der Baufenster sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig als Solar-Gründach.

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 Bei den Hauptgebäuden sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 45° zulässig. In WA5 und WA6 sind zusätzlich Mansarddächer bis maximal 80° zulässig. Flachdächer sind ausgeschlossen.

- 1.2 Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauen einer Hauseinheit maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge.

1.3 Dachgauben müssen mindestens 0,50 m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses liegen.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 3 LBauO

2.1 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgelegt:

1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche,
1,5 Stellplätze je Wohneinheit zwischen 60 m² bis 120 m² Wohnfläche und
2 Stellplätze je Einfamilienhaus.

2.2 Bei nachträglicher Erhöhung der Wohneinheitenzahl durch ergänzenden Neubau, Teilung, Anbau, Aufstockung oder Dachausbau ist der Stellplatznachweis für das Gesamtgrundstück für alle Nutzungseinheiten neu zu führen.

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 Versickerungen 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 gemäß § 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. Bodenschutz

Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt) abzustimmen.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt, 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 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 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.

4. 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.

5. Natürliches Radonpotential

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotential 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 ausrei-

chende (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.

6. Archäologische Funde

Im Plangebiet ist derzeit keine archäologische Fundstelle / Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Sollten 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.

7. Barrierefreies Bauen

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

8. 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.

9. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

Für das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m)

Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)	Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i>)
Amerikanische Linde (<i>Tilia americana</i>)	Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Europäischer Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Gewöhnliche Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Gingko (<i>Ginkgo biloba</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Japanischer Schnurbaum (<i>Styphnolobium japonicum</i>)	

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 15 m)

Bienenbaum (<i>Tetradium daniellii</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Blasenbaum (<i>Koelreuteria paniculata</i>)	Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Blauglockenbaum (<i>Paulownia tomentosa</i>)	Japanische Blütenkirsche (<i>Prunus serrulata</i>)
Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i>)	Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schneeball-Ahorn (<i>Acer opalus</i>)
Felsenahorn (<i>Acer monspessulanum</i>)	Wollapfel (<i>Malus tschonoskii</i>)
Gewöhnliche Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	