

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5,00 m sowie Garagen werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ 2 angerechnet; sonstige Erschließungsflächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Ringstraße, öffentliche Fußwege, öffentliche Stellplätze) sowie intensiv begrünte Tiefgaragendächer mit mindestens 35 cm Substratstärke bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt. Auch werden Stellplätze und private Zufahrten, sofern sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind, bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im WA 1.1. und 1.2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 13,5 m.

Im WA 2
beträgt die zulässige Traufhöhe (TH): max. 7,00 m
und die zulässige Firsthöhe (FH): max. 12,50 m.

Im WA 3
beträgt die zulässige TH: max. 7,50 m
und die zulässige FH: max. 11,50 m.

Im WA 4 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m.

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

Für WA 1.1. und 1.2 beziehen sich alle Höhenangaben auf den Bezugspunkt Hinterkante Gehweg der Luitpoldstraße.

Für WA 2-4 beziehen sich alle Höhenangaben auf den Bezugspunkt Gehweghinterkante der neu geplanten Erschließungsstraße, direkt vor dem Gebäude. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante (OK) des Belages Gehweghinterkante der neu geplanten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK

Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der OK des Belages Gehweg der neu geplanten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Haustypen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf nachbarliche Interessen ausgehen.

Im WA 2 kann die vordere, nördliche bzw. südliche Baugrenze zur Straßenseite ausnahmsweise durch Erker/Vordächer um bis zu 1 m überschritten werden.

Balkone und Loggien können bis zu 1,50 m, sofern sie maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge einnehmen, die festgesetzte Baugrenze überschreiten.

Im WA 1.2 und WA 4, angrenzend an den Schutzstreifen der Freileitung, dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Terrassenüberdachungen nicht überschritten werden.

Ansonsten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und deren Überdachungen überschritten werden.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für WA 2 und 3 gilt:

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m.

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 200 m².

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind max. 1 Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5 m Streifens zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher). Mindestens 20% sind mit heimischen Sträuchern (1 Strauch auf 2 qm) dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf allen Baugrundstücken unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Baugrundstücken über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Auf Baugrundstücken über 500qm ist im Garten je angefangene 500 qm ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.

Der Vorgarten ist mit einem heimischen, kleinkronigen Laubbaum (Stammumfang min. 16-18 cm) und einer offenen Pflanzfläche von ca. 2qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen.

Nebenanlagen wie z.B. Müllanlagen, Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

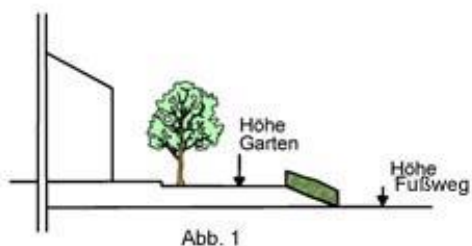
Die öffentliche Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der Erschließungsstraße ist mit einer einreihigen Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze, private Zufahrten sowie Wege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang min. 14-16 cm) im unmittelbaren öffentlichen Stellplatzbereich anzupflanzen.

Flachdächer (bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke). Das gleiche gilt für Garagendächer.

Bei Grundstücken, die an den öffentlichen Fußweg angrenzen, muss innerhalb ihrer privaten Grünflächen die Geländehöhe des Fußwegs aufgenommen und ggfs. abgeöschert werden (Abb.1). Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Sträucher, Hecken zu verwenden.



Pro Gebäude sind bauseits an den nach Süden/Südwesten ausgerichteten Wänden mindestens 2 Fledermausziegel einzubauen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

F 1: In der zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche (F 1) ist der waldartige Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche wird der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Pflegemaßnahmen sind lediglich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

F2: Die im Norden ausgewiesene Ausgleichsfläche (F 2) ist als Gehölzfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Insgesamt sind dort 22 Nistkästen in Gruppen zu drei bis vier Stück im engeren räumlichen Verbund (ca. 10 m Abstand zueinander) anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu kontrollieren.

Im Norden der Ausgleichsfläche ist eine Obstwiese mit 10 Obstbäumen regionaltypischer Sorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Die Retentionsmulde ist als Erdmulde (F 2) mit möglichst flachen Mulden herzustellen und mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Der Bereich ist von hohem Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von November bis Februar zu entfernen.

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

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die festgesetzte Versickerungsfläche (als Muldenversickerung) abzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern, mit Ausnahme des Oberflächenwassers aus dem östlichen Anschlussast der Erschließungsstraße zur Luitpoldstraße. Hier wird der Oberflächenabfluss über einen Substratfilter oder eine alternative Vorbehandlung (Lamellenabscheider) in eine Versickerungs-Rigole eingeleitet.

Das auf den WA-Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ergänzend kann das Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung gesammelt und genutzt werden.

Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung des Oberflächenwasserabflusses soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächen bzw. versickerungsfähiges Pflaster und dgl. erreicht werden.

10. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung des Maststandortes der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird eine Fläche mit einem Radius von 15 m um den Mastmittelpunkt als Freihaltefläche festgesetzt.

In dieser Freifläche/freizuhaltende Schutzfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie leitunggefährdende Maßnahmen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anpflanzungen von niedrig wachsenden Bäumen, Sträuchern und Gehölzen, die mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen sind.

11. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

A: Zur Sicherung der bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung ist zugunsten des Versorgungsträgers - Pfalzwerke Netz AG – eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieses Schutzstreifens der Freileitung ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

B: Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers in die festgesetzte Versickerungsfläche ist auf dem privaten Baugrundstück eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen belegt.

C: Zur Sicherung eines öffentlichen Fußweges ist auf dem privaten Baugrundstück eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen belegt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dach und Gebäude

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

1.1 Dachform / -neigung

Im WA 1.1, 1.2 und WA 4 werden Flachdächer festgesetzt.

Im WA 2 und 3 sind geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 45° zulässig.

Zusammengehörige Doppelhaushälften müssen in ihrer Höhenentwicklung, Dachform,-neigung und –eindeckung aneinander angepasst sein.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben oder Dacherker dürfen einzeln oder in Summe 50 % der Dachlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

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

In den Vorgartenbereichen zum öffentlichen Raum (Verkehrsfläche) hin sind Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen zur Nachbargrenze sind in der Tiefe der Vorgartenzone als Hecken oder begrünte Zäune mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen zu Nachbargrenzen nur als Hecken oder begrünte Zäune mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.

Zwischen Doppelhaushälften sind im rückwärtigen Bereich Sichtblenden aus Mauerwerk, Holz oder Beton oder Gabionenkörbe zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Terrasse und eine Länge von 3,00 m, gemessen von der Aussenkante Gebäudewand nicht überschreiten.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein.

Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, bei betreutem Wohnen sind 0,5 ST/WE nachzuweisen.

C) KENNZEICHNUNGEN

Belastungen des Bodens

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist von Altablagerungen betroffen. Die Bodenbelastungen sind vor Baubeginn durch ergänzende Untersuchungen horizontal und vertikal einzugrenzen. Sanierungsmaßnahmen sind auf die tatsächliche Nutzung abzustimmen.

Baumaßnahmen, die im Bereich der nachgewiesenen Ablagerungen durchgeführt werden, sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und fachgutachterlich zu begleiten.

D) Hinweise

Wasserrechtliche Belange

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zusätzlich für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.
- Die direkte Einleitung in ein Gewässer ist nur zulässig, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Lediglich das Schmutzwasser soll der Kläranlage zugeleitet werden.
- Zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung über Freileitungen, der Versickerung des Niederschlagswassers auf den WA-Flächen und der Überflutungsvorsorge ist für die bauliche Inanspruchnahme des tiefer liegenden Geländes unbedingt eine Geländeanhebung vorzusehen.
- Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.
- 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).
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. bei einer Grundwasserhaltung während der Bauphase) ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Ludwigshafen zulässig. Die Anträge sind bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt zu stellen und können nicht in das Baugenehmigungsverfahren integriert werden.

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, Wasserrückhaltung in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung. Weitere Informationen über Starkregenvorsorge stehen unter <https://www.ludwigshafen.de/wirtschaftsstark/wirtschaftsbetrieb-ludwigshafen-wbl/starkregenvorsorge> bereit.

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.

Bodenschutz/Altlasten

- Die festgestellten Bodenbelastungen im Bereich der RKS 2 bis 4 sind vor Baubeginn horizontal und vertikal einzugrenzen und bodenschutzrechtlich zu bewerten.

- Wird ein Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die Gefährdungsabschätzung und die Sanierungsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) und der SGD Süd abzustimmen.
- Alle Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- 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 Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.
- Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden. (oSW1 des ALEX-Merkblattes 02).

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.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich 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. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können. Diese sind zu beachten und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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.

Überörtliche Versorgungs- und Produktenleitung

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Versorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) vorhanden. Die entsprechenden Schutzstreifen und Sicherheitsvorschriften des entsprechenden Leitungsträgers (Pfalzwerke Netz AG) sind bei jeglichen Bauarbeiten zwingend zu beachten. Abstimmungen zu Bautätigkeiten sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Leitungsträger herbeizuführen. Dies betrifft auch das Herstellen von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sowie das Anpflanzen flachwurzelnder Bäume und Sträucher innerhalb dieser Schutzstreifen.

Artenschutz

- **Installation von Fledermaus-Ziegeln (künstl. Quartiere)**

Unter dem Begriff „Fledermaus-Ziegel“ werden verschiedene Fertigbauteile verstanden, die entweder in die Dachhaut (wie Ziegel) oder die Außenwand (wie Mauersteine) unterhalb des Ortsgangs eingebaut werden, aber keinen störenden Kontakt zum Innenraum haben.

In jedes neue Gebäude sollte eine Quartierhilfe, wahlweise in der Dachhaut oder der Außenwand, eingebaut werden. Direkte Nord- und Südseiten sind zu vermeiden.

- **Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG**

Die Baufeldvorbereitung, die die Entfernung von Gehölzen, als Neststandort oder Quartier geeignete Gebäude und Sonderstrukturen umfasst, darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28/29 Februar) erfolgen. Zum Schutz potentiell quartiernehmender Fledermausarten ist dieser Zeitraum zumindest für Gebäude auf November bis Februar einzuschränken zur Tötungsvermeidung von Individuen einschließlich ihrer Entwicklungsformen.

- **Kontrolle von Quartieren auf Besatz**

Die Maßnahme ist als ergänzende Risikovermeidung zu 7.2.2 zu verstehen und betrifft Höhlenbäume und Gebäude. Die über § 39 BNatSchG ausgelöste Bauzeitenregelung hat vor allem die Brutvögel im Fokus und kann im Winter in Bäumen oder Gebäuden Quartiernehmende Fledermausarten nicht abdecken. Da Spechte ihre Bruthöhle auch über den Winter als Ruhestätte nutzen, kann im Extremfall auch für diese die Tötung oder Beschädigung tatbeständig werden. Aufgrund der bekannten Quartierwechsel kann diese Maßnahme nur unmittelbar vor Rodung der Bäume oder dem Gebäudeabriss erfolgen. Bei positivem Befund sind die Arbeiten auszusetzen und erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- **Umweltbaubegleitung**

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Schwerpunkte sind die Bereiche

- Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes insbesondere auch in der Bauvorbereitung, der Baufeldfreimachung mit Festlegung von Bautabuzeiten und Ausweisung von Bautabuflächen.

- Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen.
- Kommunikation zwischen Bauherren, ausführenden Baufirmen und Fachbehörden.

Die Ergebnisse der Umweltbaubegleitung werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

- **Installation insektenfreundlicher Lampen**

Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

- **Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten**

§ 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Insbesondere ist aber gemäß § 24 (3) vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt

Waldabstand

Bei der Ausführung von Bauvorhaben in Waldrandnähe ist auf eine verstärkte Dachstuhlkonstruktion zu achten, zur Verhinderung von materieller und gesundheitlicher Schäden durch mögliche Baumstürze.

Barrierefreies Bauen

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

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, 67061 Ludwigshafen einsehbar.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

Pflanzliste

Baumarten für die Aufforstungsfläche

Pflanzqualität: verpflanzter Heister ohne Ballen, Höhe 125-150 cm, Stammumfang 6 cm

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wilde Zwetschge (*Prunus cerasifera*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Straucharten für die Aufforstungsfläche

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch ohne Ballen, Höhe 80 -100 cm

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)

Baumarten für die privaten Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Spitzahorn *platanoides* in schmalkronigen Arten (*Acer platanoides spec.*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Straucharten für die privaten Grünflächen, nicht überbauten Grundstücksflächen und Randeingrünung mit Hecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch mit Ballen, Höhe 100 -150 cm

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Blütenreiche Gartengehölze, nicht gefüllt blühend

Baumarten für die Stellplatzflächen

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Spitzahorn *platanoides* in schmalkronigen Arten (*Acer platanoides spec.*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Obstbäume für die Obstwiese

Pflanzqualität: Hochstamm ohne Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm

Regionaltypische Apfelsorten