

## **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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

#### 1.1 Allgemein zulässig sind

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

#### 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich der Wohnnutzung unterordnen.

#### 1.3 Nicht zulässig sind die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, insbesondere Beherbergungsbetriebe aller Art und Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Vermietung) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### 2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich aus dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.

2.1.2 Die zulässige GR im Sinne von Abs. 2.1.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Auch Freiflächen, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), sind dabei anzurechnen.

#### 2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

##### 2.2.2 **WA 1**

Die Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung und ist aufgrund der besonderen Reihenhausstruktur so anzulegen, dass ein einheitliches Gesamtbild innerhalb des Baufensters gewahrt bleibt.

Insbesondere innerhalb einer Reihen- / Kettenhausanlage muss sich die Trauf- und Firsthöhe in die Eigenart der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude einfügen.

##### 2.2.3 **WA 2**

Die Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Bis auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster, ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

**2.2.4 WA 3**

Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 4,50 m. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m.

Die Höhenangabe bezieht sich auf den nächsten in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt des öffentlichen Platzes.

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der obersten Dachhaut, gemessen von dem Höhenbezugspunkt.

Die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

**2.2.5 WA 4**

Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 4,00 m. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 7,00 m.

Die Höhenangabe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt des Gehwegs.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante (OK) des Belages Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

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

**2.2.6 WA 5**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der öffentlichen Verkehrsfläche der Rheinrugenstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

**2.2.7 WA 6.1 - 6.2**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der öffentlichen Verkehrsfläche der Bannwasserstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

**2.2.8 WA 7**

Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 6,70 m. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 8,50 m.

Die Höhenangabe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt 89,82 m ü.NN des Gehwegs. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante (OK) des Belages Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der OK des Belages Gehweg und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.2.9 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

2.2.10 Wird 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.

**3. Bauweise, 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 die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze ist um eine Tiefe bis zu 1,50 m für untergeordnete Bauteile im Sinne § 8 Abs. 5 LBauO (Terrassenüberdachungen, unbeheizte Wintergärten u. ä.) ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsvorschriften der LBauO bleiben dabei unberührt.
- 3.3 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. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im WA 6.1 dürfen, abweichend von den Abstandsvorschriften der LBauO, Gebäude auf der Grundstücksgrenze der Flurstücke 2959/3 und 2959 errichtet werden.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten ist aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 A: Zur Sicherung des Zugangs zu den Garagenanlagen wird zugunsten der Anwohner eine mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen (s. Planzeichnung) festgesetzt.
- 6.2 B: Zur Sicherung der öffentlichen Abwasserleitung ist auf den privaten Baugrundstücken eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen belegt.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- 7.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.

- 7.2 Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sollen gleichwertig ersetzt werden.
- 7.3 Neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen / versickerungsfähigem Oberflächenmaterial (beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen, Fahrstreifen etc.) herzustellen.
- 7.4 Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

### **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 Im WA 1 und 2 sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° zulässig.
- 1.2 Im WA 3, 4 und 7 sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.
- 1.3 Im WA 5 und 6 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
- 1.4 Bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.
- 1.5 Im WA 1 und 2 sind nur Anbauten zulässig, die mit gleicher Dachneigung, wie die des Hauptgebäudes angeschlossen (s. Abbildung 1 und 2) oder als Flachdächer ausgebildet sind.

Bei Anbauten ist maximal die in Abb. 1-3 dargestellte vordere Wandhöhe zulässig.



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

1.6 Dachaufbauten wie Gauben, Dacherker sowie Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

## C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### **Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HG 100 / HQ extrem) überflutet wird.

Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wassertiefen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z. B. unter <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

## **D) HINWEISE**

### **1. Wasserrechtliche Belange**

#### Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten 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.

#### Eingriffe in das Grundwasser

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.

#### Brauchwassernutzung

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 Trinkwasserordnung – TrinkwV 2001).

#### Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.

Grundstückseigentümer\*innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, auf Antrag erhalten.

### **2. Gewässer**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen jeglicher Art ein Mindestabstand von 10 m zum Ufer des Gewässers einzuhalten ist. Bei Baumaßnahmen in weniger als 10 m Abstand zum Gewässer, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 31 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen einzureichen.

### **3. Bodenschutz**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich macht. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen,

ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima) zu informieren.

#### **4. Archäologische Fundstellen**

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.

#### **5. Kampfmittel**

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert, 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.

#### **6. 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 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.

#### **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, Verkehrsplanung und Stadterneuerung der Stadt Ludwigshafen, Halbergstraße 1, einsehbar.