

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundfläche

- (1) Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist zugleich die zulässige Grundfläche.
- (2) Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche um den Faktor 1,5 überschreiten.
- (3) In der Summe dürfen alle baulichen Anlagen unbeachtet von Nr. 2 eine Gesamt-GRZ von 0,6 nicht überschreiten.
- (4) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Lage und der Zuschnitt des Grundstückes (z.B. an der Ecke) ansonsten eine sinnvolle Bebauung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würden.
- (5) Für die Errichtung einer Sammelstellplatz- oder Sammelgaragenanlage die Stellplatzdefizite an anderer Stelle im Gebiet vermindert, ist auf Grundstücken mit mehr als 1000m<sup>2</sup> abweichend von Nr.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Zufahrten, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

#### Gebäudehöhe

- (6) Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist die Mitte der äußeren Gehwegkante.
- (7) Für Einzel- und Doppelhäuser beträgt die zulässige Traufhöhe max. 7,5m, bei Traufhöhen über 6,5m wird außerdem die zulässige Firsthöhe auf max.13,0m begrenzt.
- (8) Überschreitungen sind ausnahmsweise um das Aufbaumaß einer Dachdämmung zulässig, wenn ansonsten bei (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) bestehenden Gebäuden eine energetische Sanierung des Daches unmöglich oder wesentlich erschwert würde.

### 2. Bauweise

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

- (1) Die zulässige Bauweise ist den zugehörigen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- (1) Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch

- Terrassen im Gartengeschoss um bis zu 4,0m
- durch offene Terrassenüberdachungen und Balkone im Erd- und Obergeschoss um bis zu 2,0m
- freie Treppenabgänge im Erdgeschoss um die Länge ihrer Treppenwangen überschritten werden.

Die Regelungen der Landesbauordnung zum Abstandsrecht bleiben davon unberührt.

- (2) Auf dem eigenen Grundstück dürfen straßenseitige Baulinien und Baugrenzen im Erdgeschoss durch Treppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Gesamtfläche von 4,0m<sup>2</sup> überschritten werden. Erker dürfen die Baulinien und Baugrenzen im Erd- und Obergeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,0m und einer Breite von max. 1/2 der vorderen Fassadenbreite überschreiten.
- (3) Garagen und Stellplätze dürfen - auch als eigenständige Sammelanlagen - außerhalb der Baufenster errichtet werden.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr.6 BauGB )

- (1) Je Wohngebäude sind bis zu maximal 3 Wohneinheiten zulässig, wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- (2) In Einzelhäusern sind ausnahmsweise bis zu 5 Wohneinheiten zulässig, wenn diese zweiseitig öffentlich erschlossen sind (Eckgrundstücke) und wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- (3) Bei dem Teilgebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen wird abweichend von den Nummern 1 und 2 keine höchstzulässige Wohnungszahl festgesetzt.

## 6. Bedingtes Baurecht

§9 (2) Nr.2 BauGB

Die mit **A** gekennzeichnete Fläche unterliegt bedingtem Baurecht.

Das bestehende Wohngebäude und die angebaute Halle mit Keller wurden rechtmäßig errichtet und genießen Bestandsschutz.

Änderungen in der Bebauung und Nutzung sind darüber hinaus dann zulässig, wenn Dach- und Erdgeschoss der Halle auf der Westseite um mindestens 5,5m Meter zurückgebaut und die Befahrbarkeit des Kellers als Garage wieder hergestellt werden. Zulässig ist eine Umnutzung der Halle zu Wohnzwecken in Verbindung mit dem bestehenden Wohngebäude zu einer gemeinsamen Wohneinheit.

Die freigelegte Kellerdecke darf als Terrasse genutzt werden.

Die vorhandenen First- und Traufhöhen dürfen nur geringfügig zum Zwecke der Wärmedämmung überschritten werden.

Für die Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

# Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO )

## 1. Dachform, Dachneigung, Dachgauben

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- (1) Am Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Zelt und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Walmdächern ist an der kürzeren Stirnseite eine Dachneigung bis 60° zulässig.
- (2) Gauben und sonstige Dachaufbauten sind an der straßenabgewandten Seite allgemein zulässig.
- (3) Zur Straße hin sind Gauben bis zu einer Breite von max. 2/3 der zugeordneten Dachlinie zulässig. Gegenüber der durchführenden Trauflinie müssen sie mindestens 50cm zurückspringen. Gauben mit Sattel-, Walm- oder Tonnenndächern dürfen einzeln nicht mehr als max. 1/4 der Breite der durchführenden Trauflinie einnehmen.
- (4) Dachbalkone und Dacheinschnitte sind an der Straßenseite unzulässig.
- (5) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung identisch sein. Ausnahmsweise sind Abweichungen in geringfügigem Umfang zulässig.

## 2. Vorgartengestaltung

(§ 88 (1) Nr. 1 und Nr.3 LBauO)

- (1) Der Vorgarten ist der Bereich von der Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudedeflucht, der durch Zugang oder Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- (2) Die Vorgartenzone ist zu mindestens 30% unversiegelt zu halten und dort zu begrünen.
- (3) Nebenanlagen im Vorgarten wie Müllanlagen oder überdachte Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.
- (4) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.
- (5) Außerhalb des Vorgartens sind zum öffentlichen Raum hin begrünte Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen etc.) inklusive Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8m zulässig.
- (6) Stellplätze und Zufahrten sind der Vorgartenzone nur in der Linie des seitlichen Bauwuchs und im Bereich von Gebäudedurchfahrten zulässig.
- (7) Garagen- und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## 3. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

- (1) Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Diese Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

## **Kennzeichnungen**

( § 9 (5) Nr. 1 BauGB )

### **Hoher Grundwasserstand**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

## **Hinweise**

### **Lage im Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

### **Lage innerhalb der Deichschutzzone**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **Bodendenkmalpflege**

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§§ 16 ff. DSchG).

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

### **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.

### **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.

### **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 am Rhein im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

## **RECHTSGRUNDLAGEN** Stand: 01.08.2014

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 301)

### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.  
S. 72)

### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

## **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenver- ordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

## **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

## **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014  
(BGBl. I S. 954)

## **Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

## **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaus- halts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

## **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

## **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

## **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

## **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.