

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Im WA unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)

1. Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ (§§ 19, 20 BauNVO):
Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Sie kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (erweiterte GRZ). Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Traufhöhe liegt zwischen 6 m und 7 m, die zulässige Firsthöhe beträgt max. 10 m. Bei benachbarten Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern müssen die Traufhöhen gleich sein.
 - 2.2 Die max. Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der an der Traufseite in einer Linie senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Sparren und bei zurückgesetzten Geschossen der Oberkante Brüstung. Bezugspunkt der Höhenermittlung ist Hinterkante Gehweg am Erfurter Ring bei Flurst. 3670, Mitte der Westgrenze.
3. Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

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

Zulässig ist die offene Bauweise entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes bestimmt. Ausnahmsweise können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile in einer Gesamtbreite von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite um 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der LBauO Rheinland-Pfalz bleiben davon unberührt.
2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die erweiterte GRZ nicht überschritten wird. Dies gilt insbesondere auch für Tier- und Kleintierhaltungen.

E Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

F Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen erlaubt. Carports sind nicht zulässig.

G Geh-, Fahr-, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Besucher sowie der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) der hiervon erschlossenen Grundstücke zu belasten.

H Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro Einzelbaugrundstück ist ein Laubbaum (Zier- oder Fruchtgehölze) 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Bäume 2. oder 3. Ordnung (mittel- bzw. kleinkronig) sind in einer Mindestpflanzqualität von StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

A Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese gemeinsam derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

B Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°. Bei benachbarte Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern müssen Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung gleich sein.
2. Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig. Flachdächer (< 10°) von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge sein.

C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

D Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1. Die Vorgartenstreifen zwischen den nördlichen Hauswänden und den privaten Fußwegen sind zu begrünen.
Als Einfriedungen sind nur Hecken oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Für Einfriedungen gegen sonstige öffentliche Bereiche sind ebenfalls nur Hecken oder Zäune, die in Hecken integriert werden, zulässig.
2. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden in Höhe von max. 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m gemessen ab südlicher Gebäudewand errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die OK der tieferliegenden Terrasse.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B Wasserrechtliche Belange

1. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.
2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern, zu verrieseln oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betreffenden Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde und Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.
3. Soll zu Brauchwasserzwecken eine Zisterne o.ä. betrieben werden, hat der Inhaber 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).

C Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage auf der Frankenthaler Terrasse eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

D 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. Keller sollten wasserdicht ausgebildet oder darauf verzichtet werden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Sollte eine vorübergehende Grundwasserabsenkung /Bauwasserhaltung nötig sein, ist die Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.

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

1. 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.
2. 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.
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die Bestimmungen 1-3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F 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.

G Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.
Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

H 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 im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

I 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.