

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB))

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Baugrundstücke zu beziehen (das Baugrundstück ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen).

Bei Reihenanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten sowie geteilten Grundstücken kann sich die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung auf das Gesamtvorhaben beziehen.

Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (z.B. Mistwege) sowie Gartengeräteschuppen bis zu 4 m<sup>2</sup> bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

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

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11 m.

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

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO,)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (zulässige Haustypen, s. Nutzungsschablone).

Blocklängen von über 50 m sind abweichend von § 22 (4) BauNVO ausnahmsweise zulässig (abweichende Bauweise, s. Nutzungsschablone).

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4 m die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.

#### **4 Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

Die Mindestbreite für Baugrundstücke (s. Pkt. 2.1) beträgt 6 m.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

Für Reihenmittelhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 200 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

#### **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten, je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig (ansonsten s. Nutzungsschablone).

Ausnahmsweise ist für Baugrundstücke pro Wohngebäude eine 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

#### **6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4)**

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

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

Garagen/Carports an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken, wenn in der verbleibenden Abstandsfläche Maßnahmen zur Eingrünung (z.B. Sträucher, Kletterpflanzen u.ä.) getroffen werden.

Bei Neuanlagen von privaten Grundstückszufahrten darf kein öffentlicher Stellplatz oder Baum wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

#### **7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von maximal 3 m Tiefe zur Herstellung von Straßen in Anspruch genommen werden.

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

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

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

**1 Dach und Gebäude** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

**1.1 Dachform / Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt  $10^\circ - 40^\circ$ .

Bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

**1.2 Dachgauben und –erker**

Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge (Abb.1).

Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.1 und 2).

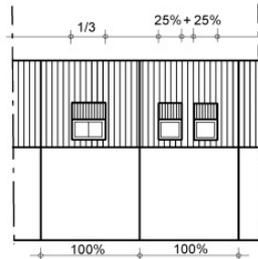


Abb. 1

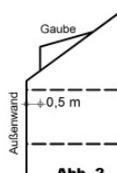


Abb. 2

Dacherker mit Giebel- oder Bogen- Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1 m, an der höchsten Stelle um 2 m überschreiten, wenn sie maximal 4 m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen (Abb.3).

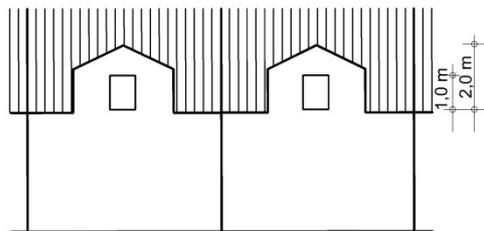


Abb. 3

Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen (Abb.4).

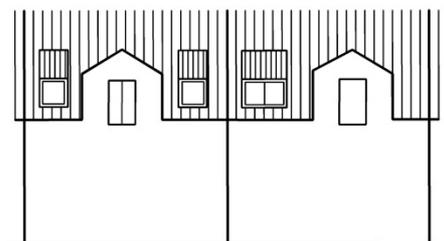


Abb. 4

## 2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) auszustatten. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko-oder Fugenpflaster) herzustellen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und wenn nachbarrechtliche Belange nach §§ 13 LBauO nicht berührt sind.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des öffentlichen Grünzugs muss die Geländehöhe des Grünzugs aufgenommen und ggfs. abgeböschet werden (Abb.5).

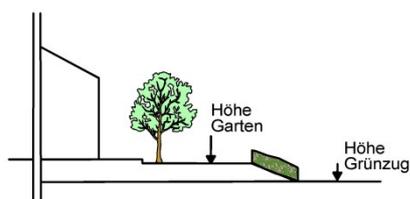


Abb. 5

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.

30% des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist (Abb. 6-8).

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

### 3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen inkl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig (Abb. 6).

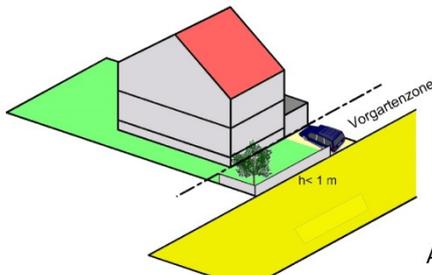


Abb. 6

Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (inkl. Sockel) zulässig (Abb. 7 und 8).

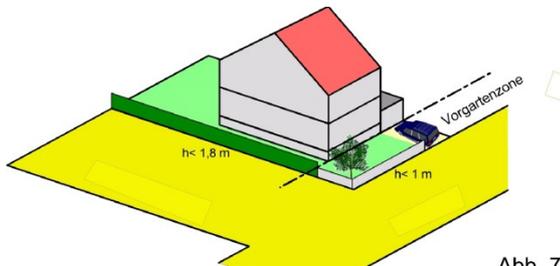


Abb. 7

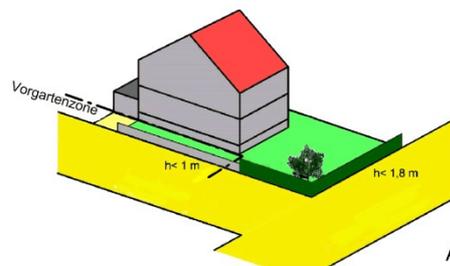


Abb. 8

Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wirksam einzugrünen (z.B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen begrünte Mauern/Gabionen/...).

### 4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

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

Pro Einliegerwohnung (gemäß Pkt. 5 – Planungsrechtliche Festsetzungen -) ist ein Stellplatz nachzuweisen.

### 5 Fahrradabstellplätze (§ 88 (3) Nr. 4 LBauO)

Pro Wohnung ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

## **C. HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

### **Grundwasser**

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

### **Natürliches Radonpotenzial**

In 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.

### **Ver- und Entsorgung**

Verbindungswege zwischen Straßen sowie zwischen Straßen und Grünflächen sind keine mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Erschließungsstraßen.

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

### **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.

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.