

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

Bebauungsplan Nr. 516 "Nord Hemshof"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung oder andere schutzbedürftige Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Zur Erhaltung der historischen Blockrandbebauung werden Baulinien festgesetzt.

Ab dieser Baulinie variiert die zulässige überbaubare Grundstücksfläche je nach Block und orientiert sich an den heute bereits vorhandenen Gebäudetiefen der Hauptgebäude. Erweiterungen der bestehenden Hauptgebäude oder Baulückenschließungen sind nur in der Tiefe zulässig, die heute schon im jeweiligen Block vorhanden ist.

Außerhalb dieser Bautiefe dürfen keine eigenständigen Gebäude errichtet werden. Bereits vorhandene Gebäude in zweiter Reihe haben Bestandsschutz und werden bei der Betrachtung der Bautiefe nicht berücksichtigt.

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragengeschosse, auch solche, die teilweise oberirdisch sind, dürfen über die überbaubare Grundstücksfläche hinausgehen, wenn sie intensiv begrünt sind.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 12,0 qm und eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht überschreiten und durch die Errichtung keine Bäume entfernt werden müssen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Hauptgebäude nur ein Nebengebäude zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Blockinnenbereiche sind von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Sie dienen ausschließlich der privaten Gartennutzung. Für notwendige Befestigungen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die vorhandenen Vorgärten sind ebenfalls von Bebauung freizuhalten und als private Grünflächen zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der Vorgärten sind Zugänge und Zufahrten in der notwendigen Breite zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlagen oder Spielplatz sind dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Marienstraße 16 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Weiterhin wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt zur Pflege des städtischen Flurstücks Nr. 1668/11 festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RLP)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Harmonisierung der Blockrandbebauung
Innerhalb eines Baublocks müssen die einzelnen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung, Dachform und -neigung aufeinander abgestimmt sein. Bei Baulückenschließungen und

Bebauungsplan Nr. 516 "Nord Hemshof"

Bestandsänderungen sind die Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Es sind nur traufständige, geneigte Dächer zulässig.

2. Antennen, Satellitenanlagen

Je Hauptgebäude ist nur eine Anlage (ggf. Gemeinschaftsanlage) auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Das Anbringen von Anlagen an der Hausfassade ist unzulässig. Ausnahmsweise ist auch die straßenseitige Anbringung einer Anlage in Dachfarbe möglich, wenn dies aus technischen Gründen (z.B. Empfang ausländischer Rundfunksender) erforderlich ist.

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und sollen der vorhandenen Fassadengliederung angepasst werden.
3. Auf den Wandflächen sind max. 2 Werbeanlagen zulässig. Max. 20% der Schaufensterscheiben dürfen mit Folien beklebt werden.
4. Blinkende, sich bewegende oder stark strahlende Werbeanlagen sind unzulässig. Stark kontrastierende Farben sind zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmäler und Denkmalzonen

Die im Plangebiet liegenden Denkmäler und Denkmalzonen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Eigentümer haben für die Erhaltung zu sorgen soweit es Ihnen zumutbar ist. Instandsetzungen, Änderungen oder die Vernichtung von eingetragenen Kulturdenkmalen bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz.

Hinweise

Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 5 LBauO RLPf ist darauf zu achten, dass Neubauten und Bestandsänderungen das vorhandene erhaltenswerte Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten. Farben und Materialien sind so zu wählen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Dies gilt insbesondere im Bereich der zahlreichen Einzeldenkmäler und Denkmalzonen (Umgebungsschutz). Naturstein- und Klinkerfassaden sollen erhalten bleiben.

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 in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, boden-

Bebauungsplan Nr. 516 "Nord Hemshof"

schutzrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Altlasten

- (1) Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.
- (3) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- (4) 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.
- (5) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- (6) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

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. Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden, die zu berücksichtigen sind und nicht von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.

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 kon-

Bebauungsplan Nr. 516 "Nord Hemshof"

kreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

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 im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

Richtfunkstrecken

Über dem Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken. Damit es zukünftig zu keinen Beeinträchtigungen von Richtfunkverbindungen kommt, sollen neue Gebäude bestimmte Höhen nicht überschreiten. Bei Neubauvorhaben ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu überprüfen, ob Richtfunkstrecken tangiert werden. Bei Gebäudehöhen über 20m ist die Bundesnetzagentur zu informieren. In Teilbereichen des Plangebietes ist bei Gebäudehöhen von über 17m die Telefonica Germany GmbH zu befragen, ob Richtfunkstrecken betroffen sind (vgl. hierzu auch den Lageplan in der Anlage zur Begründung).