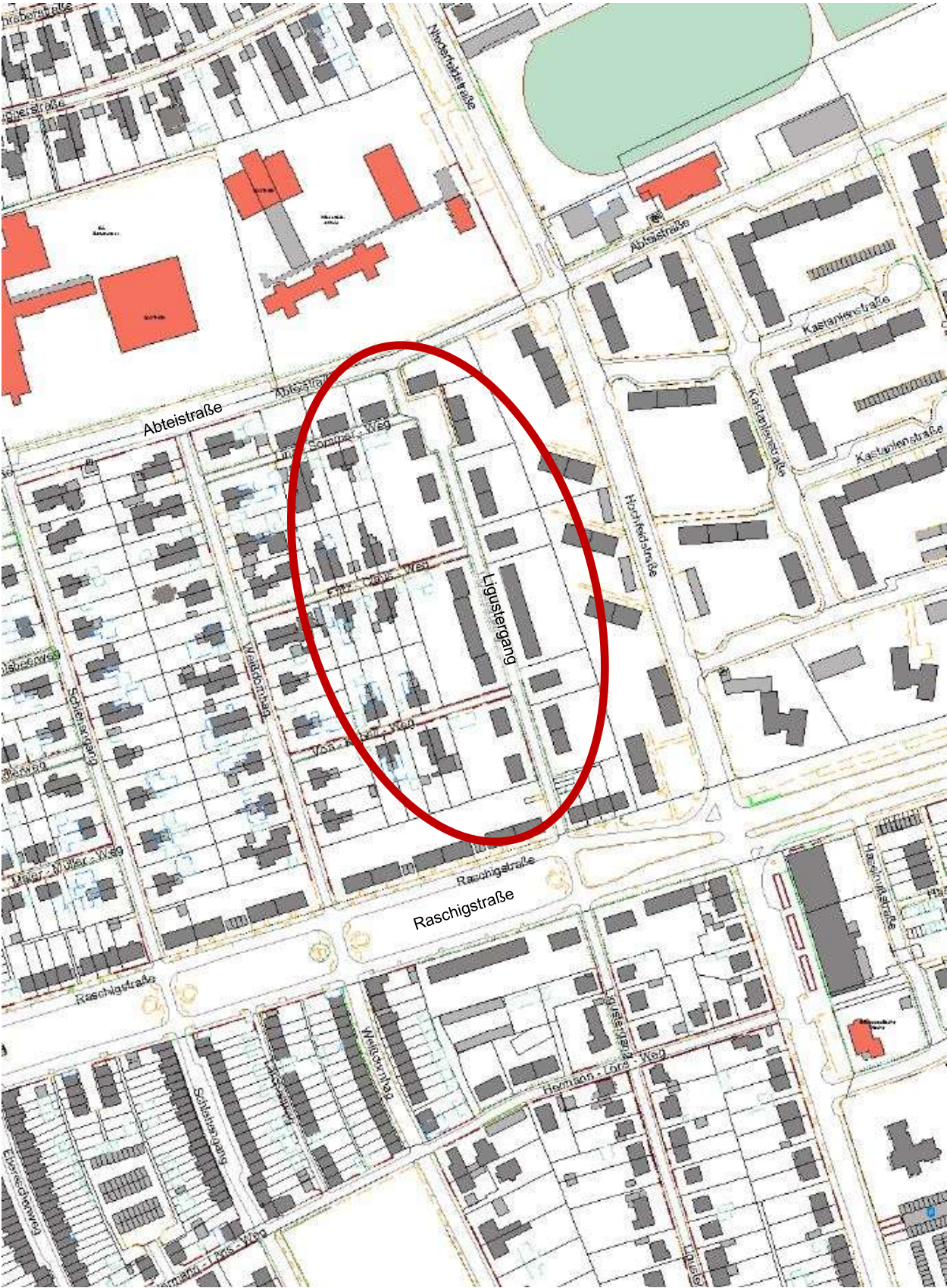


Anlage 3: Lageplan (ohne Maßstab)





## Anlage 5: Textliche Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

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

1. Zulässig sind
  - Wohngebäude
2. Ausnahmsweise zulässig sind
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Unzulässig sind
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

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

1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 1.1 Die GRZ darf für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 100 % erhöht werden.
  - 1.2 Die überdachten Flächen der rückwärtigen Gemeinschaftsgaragen sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen, wenn die Dachflächen überdeckt und intensiv begrünt sind. Die Überdeckung und Bepflanzung müssen dazu die Mindestqualität gemäß Festsetzung I.G.1 aufweisen.
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
  - 2.1 Die Höhe der Gemeinschaftsgaragen darf entlang der Grenzen zu Privatgrundstücken maximal 1,2 m betragen.
  - 2.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der der Grundstückerschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.
  - 2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachsparrenunterkante.
  - 2.4 Die festgesetzte maximale Höhe der Wohngebäude darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Solar- und Lüftungsanlagen um maximal 0,5 m überschritten werden.

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

- 1 Der Bautyp 'Mehrfamilienhaus' ist dadurch definiert, dass über einen Hauseingang mehrere Wohneinheiten, bei Bedarf auch über ein gemeinsames Treppenhaus, erschlossen werden. Mehrere Eingänge pro Einzelhaus sind zulässig.
- 2 Abweichend von 1 sind in WA 2 auch Mehrfamilienhäuser in der Art von Reihenhäusern zulässig. Die Bauweise entspricht der einer Hausgruppe (senkrechte Teilung, jeweils unabhängiger Eingang), jedoch ohne Grundstücksteilung.

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

- 1 Die Baugrenzen können durch Eingangstreppen und ihre Überdachung um maximal 1,5 m überschritten werden.

Darüber hinaus kann in WA 1 die westliche Baugrenze, in WA 2 die jeweils straßenabgewandte nördliche bzw. südliche Baugrenze um maximal 1,5 m auf einer Gesamtbreite von maximal 1/3 der betreffenden Gebäudebreite durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser, Wintergärten u.ä. überschritten werden.

- 2 Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils hinteren Baugrenzen bzw. deren gedachter Verlängerung zulässig.

**E Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Sofern die Wohngebäude in WA 2 gemäß I.C.2 in der Art von Reihenhäusern aufgeteilt werden, sind je 6,0 m Gebäudebreite 1 Wohneinheit zulässig.

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

1. Oberirdische Garagen (auch Halbtiefgaragen, auch offene Garagen 'Carports') und ihre Zufahrten sind nur in den für Gemeinschaftsgaragen gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die entlang der Grenze zu benachbarten Privatgrundstücken errichteten Wände der Garagen sind vollständig geschlossen zu gestalten.

Entlang der Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen ist zur benachbarten Privatgrundstücksgrenze eine Mauer (auch Gabione) zu errichten. Die Höhe soll der Höhe der Gemeinschaftsgaragen gemäß I.B.2.1 entsprechen, mindestens jedoch 1,0 m betragen.

2. Außerhalb der für Gemeinschaftsgaragen gekennzeichneten Bereiche sind Zufahrten nur dann zulässig, sofern sie eine Tiefgarage direkt an die Straße 'Ligustergang' anbinden.
3. Stellplätze sind nur außerhalb der für Gemeinschaftsgaragen gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1. Die Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen sind zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 10 cm starke durchwurzelbare Schicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

Sollte die Begrünung als Intensivbegrünung hergestellt werden, ist folgende Mindestqualität zu erreichen: Die Stärke des Vegetationssubstrats von 30 cm darf nicht unterschritten werden. Auf einem Anteil von 20 % der Fläche sind Strauch- und Gehölzpflanzungen vorzusehen.

2. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind mit mindestens mittelkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Die Standorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um bis zu 1,0 m verschoben werden.
3. Auf Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren bzw. in unmittelbar angrenzenden Grünstreifen zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können hierauf in den entsprechenden Bereichen angerechnet werden.
4. Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. gemäß III.E.  
Die vier Bäume jeder Straßenecke sollen jeweils von einer Art sein.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (3 x verpflanzte Ware) zu pflanzen.

Baumscheiben sind pro Baum mit einer unversiegelten, frei durchwurzelbaren Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und einem durchwurzelbaren Bodenvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden.

5. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
6. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.

Abweichend hiervon ist eine untergeordnete Teillageleitung in den Kanal zulässig, sofern die zuständige Behörde (derzeit SGD Süd) und der zuständige Leitungsträger (derzeit WBL - Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) dem entsprechenden Entwässerungskonzept zustimmen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

1. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
Abweichend hiervon sind für Wohnungen gemäß I.C.2 (Reihenhäuser) 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

### B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Dachformen
  - 1.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.  
Ausgenommen von der Festsetzung sind Terrassen-, Balkon- und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Windfängen, Wintergärten und Kleingewächshäusern.
  - 1.2 Die Dächer der Gemeinschaftsgaragen sind als Flachdächer (Neigung < 5°) auszubilden.
2. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben) darf je Gebäudeseite zusammen maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

### C Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen aus Holz oder Metallstäben in einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
2. Sicht- und Windschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m je Wohneinheit im EG zulässig.

## III. HINWEISE

### A Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Die mit textlicher Festsetzung I.G.6 festgesetzte Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Be-

reich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisterne - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

## **B Naturschutzrechtliche Belange**

Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Aufgrund des bereits vorgenommenen Gebäudeabrisses und den daraus entstandenen vegetationsarmen Brachflächen mit Materialhäufen besteht die Möglichkeit des Vorkommens von Reptilien. Vor einer Neubebauung ist die Begehung durch eine fachkundige Person zur Feststellung eventueller Vorkommen und bei Bedarf die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen erforderlich.

Noch vorhandene Gebäude und Gebäudeteile sind vor Abriss auf das Vorkommen artgeschützter Tiere zu untersuchen. Werden Vorkommen besonders geschützter Arten festgestellt, sind geeignete Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere erforderlich.

## **C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz**

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.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1998 (GVBl, 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl, 2008, Seite 301). 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.

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

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **D 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.

**E 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 (Wuchshöhe > 15 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur (V)	Stieleiche
Carpinus betulus (V)	Hainbuche	Populus tremula (V)	Espe (Zitterpappel)
Fagus sylvatica	Buche	Prunus avium	Wildkirsche
Juglans regia (V)	Walnuss	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)**

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria (V)	Mehlbeere
Prunus padus (V)	Traubenkirsche		

**Heimische Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas (V)	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana (V)	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix caprea (V)	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

**F 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.