

Bebauungsplan Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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. Die als WA festgesetzten Flächen dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
2. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe, wenn sie nicht mehr als das für die Wohnbebauung übliche Maß an Zu- und Abgangsverkehr und Emissionen verursachen.
3. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke.
4. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
 - 1.1 Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
 2. Höhe baulicher Anlagen
 - 2.1 Die max. Firsthöhe gemessen am obersten Dachabschluss beträgt 11,0 m.
 - 2.2 Die max. Traufhöhe beträgt 7,0 m. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenhaut des Dachs und der Gebäudewand
 3. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
 4. Die für die Höhenangaben des Gebäudes und die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmittle.

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes.

Zulässig pro Grundstück ist ein eigenständiges Hauptgebäude. Erweiterungen können als Anbauten an bestehende Hauptgebäude hergestellt werden.

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

- 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über das im zeichnerischen Teil festgesetzte Baufenster bestimmt.
- 1.2 Die hintere Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile um max. 1,5 m mit einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Gebäudeseite überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der LBauO Rheinland-Pfalz bleiben davon unberührt.
- 1.3 Ausnahmsweise kann für die Erweiterung von Bestandsgebäuden (Stichtag: 02.02.2018) auf besonders tiefen Grundstücken die hintere Baugrenze um bis zu 10,0 m für Gebäudeerweiterungen unter der Voraussetzung, dass die verbleibende hintere nicht überbaubare Fläche bis zum Brühlgraben mindestens 25,0 m tief ist, überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen ist nicht zulässig.
- 1.4 Bauliche Veränderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, die bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Bebauungstiefe nicht weiter erhöht und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

2. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten ist.

E Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die zulässige Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 310 m².

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

1. Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
2. Auf Flurstücken, die im Mittel 24,0 m oder breiter sind, können auch ausnahmsweise insgesamt bis zu drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Gesamtversiegelung max. 60 % nicht übersteigt und die Stellplätze gem. Festsetzung II.A. nachgewiesen werden.

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

1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Garagen und seitlich geschlossene Carports müssen mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

H 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 BauGB und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Nicht überbaute und nach den Festsetzungen nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
2. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden.
3. Stellplätze, Zuwegungen und private Zufahrten auf den einzelnen Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.
4. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Brühlgraben sind innerhalb eines 5,0 m breiten Geländestreifens nur heimische Gehölze zulässig (vgl. Artenauswahl Textziffer III. G).

I Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind von baulichen Anlagen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

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

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

1. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem privaten Flurstück herzustellen
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. Zulässig für Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 45 Grad. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile auch geneigte Dächer zulässig.
2. Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite in der Summe bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

3. Garagen und Nebengebäude können auch mit begrünten Flachdächern hergestellt werden.

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

Angrenzend an den Brühlgraben sind Einfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 Landeswassergesetztes ist ggf. erforderlich (nachrichtliche Übernahme des LWG).

III. HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung der unteren Wasserbehörde, Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde, dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen und dem Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen: 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 / Gesundheitsamt als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Einleitungen in das Grabensystem bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Zur biologischen Wirksamkeit und zum Schutz des Brühlgrabens fordert die obere Wasserbehörde (SGD-Süd) auf Basis des Landeswassergesetztes die dauerhafte Freihaltung eines 3 m breiten Gewässerrandstreifens (GRS) u.a. gem. § 33 LWG von baulichen Anlagen, Auffüllungen, etc.

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 wegen der geografischen Lage in der Rheinniederung eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

D Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Vernässungsschäden sowie Setzungen wegen Baugrundabsenkungen zu vermeiden.

Vorübergehend notwendig werdende Grundwasserabsenkungen und Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen zu beantragen.

E Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, mind. 4 Wochen im Voraus Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese überwacht werden können. Die Meldepflicht ist zu beachten.

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.

Werden archäologische Objekte angetroffen, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungsgrabungen durchführen zu können.

Die o.g. Bestimmungen 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-, Räumungs- und Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können 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

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass sich im Brühlgraben ein Rückzugsort des deutschlandweit sehr seltenen Knotenblütigen Sumpfselleries befindet. Die Ausweisung eines Schutzgebietes ist in Vorbereitung.

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

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass durchgängige Betonfundamentplatten erstellt werden und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen und Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft von Menschen als Aufenthalts- 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 wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen.

J Boden, Baugrund und Altlasten

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbes. mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist zu beachten, dass das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV richtet.

Für Auffüllungen zur Errichtung von techn. Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

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, sind die Stadtverwaltung Ludwighafen, Untere Bodenbehörde unverzüglich zu verständigen, die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungs-schutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.