

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

**A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 Im MI1 sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe.

1.2 Im MI2 sind nur zulässig:

unselbstständige Anlagen, welche den betriebsinternen Abläufen der im MI1 zulässigen Nutzungsarten dienen (z. B. Lagerhallen etc.).

1.3 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

Grundflächenzahl

2.1 Es wird eine GRZ von 0,6 für alle baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

2.2 Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.

2.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die festgesetzte GRZ für den Nachweis von Stellplätzen um 0,1 (→ max. GRZ = 0,7) überschritten werden, wenn die Überschreitung auf dem eigenen Grundstück kompensiert wird, sodass der effektive Versiegelungsgrad die GRZ von 0,6 nicht übersteigt.

2.4 Folgende Kompensationsmöglichkeiten bestehen:

- Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18 – 20 cm) → 30 m<sup>2</sup> / Baum
- Intensiv begrünte (Flach-)Dächer mit min. 35 cm Substratstärke → 0,9 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- Begrünte bzw. berankte Fassaden → 0,15 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

2.5 Gebäude im Mischgebiet, für die max. 1 Vollgeschoss zulässig ist, dürfen eine Traufhöhe von max. 3,50 m und eine Firsthöhe von max. 8,00 m nicht überschreiten. Bei Errichtung eines Flachdaches wird eine absolute Gebäudehöhe von max. 4,00 m (OK Attika) festgesetzt.

2.6 Gebäude im Mischgebiet, für die max. 2 Vollgeschosse zulässig sind, haben eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,00 m einzuhalten. Bei Er-

richtung eines Flachdaches wird eine absolute Gebäudehöhe von max. 7,50 m (OK Attika) festgesetzt.

- 2.7 Nebenanlagen dürfen die absolute Gebäudehöhe von max. 4,00 m nicht überschreiten.
- 2.8 Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Hinterkante Gehweg des Alten Frankenthaler Wegs.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die festgesetzten Baulinien und -grenzen.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> der als [MI1](#) festgesetzten Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

### **5. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind grundsätzlich von Versiegelung freizuhalten und durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen aufzuwerten.
- 5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn mindestens 2/3 der festgesetzten Grünfläche erhalten bleiben und je 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich angepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten wird.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 6.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist in der zum Anpflanzen vorgesehenen privaten Grünfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Gekennzeichnete Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 6.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke).

- 6.4 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 6.5 Für alle nicht überbauten Grundstücksflächen gilt die Textfestsetzung Nr. 5.1 gleichermaßen.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

**1. Werbeanlagen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- 1.1 Werbeanlagen sind im [MI1](#) bis zur hinteren Grenze des zweigeschossigen Baufensters zulässig.
- 1.2 Fahnenmasten, laufende Schriften sowie bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamer sind nicht zulässig.
- 1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Höhe der Fassade, an der sie befestigt sind, nicht überschreiten.

**2. Zahl der notwendigen Stellplätze**

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

- 2.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.2 Für gewerbliche Hauptnutzungen wird ein Schlüssel von 1 Stellplatz je angefangener 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt. Hiervon abweichend ist für Gasträume oder sonstige zur Versammlung genutzte Räume je 5 m<sup>2</sup> Raumfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

§ 9 Abs. 6 BauGB

**1. Stromversorgung**

Für das Grundstück der Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 533/15 besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Strommast und Versorgungseinrichtungen. Demnach sind jegliche Veränderungen an der bestehenden Versorgungssituation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, spätestens vor Beginn der Arbeiten, mit dem Leitungsträger abzustimmen. Weiterhin gilt es im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten, dass die über das Plangebiet hinweg verlaufende Freileitung zu jeder Zeit gestützt werden muss.

## **D) HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **2. Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **3. Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen / Denkmäler verzeichnet. In der Vergangenheit wurden jedoch südöstlich des Geltungsbereiches eisenzeitliche Grablegen entdeckt, weshalb nicht auszuschließen ist, dass sich auch im Plangebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden.

Darüber hinaus ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen / Denkmäler bekannt, weshalb es folgende Punkte zu beachten gilt:

- Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie – Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden den Bauherrn nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den Baufirmen vor Ort, durchgeführt werden können.
- Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.