

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Für WA1 und WA2 gilt: Zulässig sind Wohngebäude. Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5,00 m sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (Sammelzufahrten, Mistwege) bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m. Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,00 m.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt des Gehwegs Bunsenstraße. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante (OK) des Belages Gehweg Bunsenstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der OK des Belages Gehweg Bunsenstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO

Für WA1 und WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Haustypen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf nachbarliche Interessen ausgehen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ebenfalls durch Terrassen und deren Überdachungen überschritten werden. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 250 m².

Außerhalb eines Baugrundstücks liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In WA1 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Außerhalb der festgelegten Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sind keine weiteren Grundstückszu- und / oder -abfahrten zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher).

Je angefangene 150 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen ist je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 18-20 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich zu pflanzen.

Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

Flachdächer (bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke).

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

9. Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung der Grundstücke

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

In WA1 ist die Errichtung von Gebäuden solange unzulässig, bis die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden baulichen Anlagen zurückgebaut sind.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dach und Gebäude

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Dachform / -neigung

In WA1 und WA2 werden Satteldächer mit einer Neigung von 35-40° festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen einzeln oder in Summe 50 % der Dachlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

C) HINWEISE

1. Natur- und Artenschutz

Vor dem Abriss bestehender Gebäude ist fachgutachterlich nachzuweisen, dass die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG insbesondere hinsichtlich der Vogelwelt und dem Fledermausvorkommen eingehalten werden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft ein großkroniger Laubbaum. Während der Bauphase sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die einen ausreichend dimensionierten Wurzelraum ermöglichen und die Statik des Baumes gewährleisten. Die Maßnahmen sind fachtechnisch (Baumgutachter) zu begleiten.

2. Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserordnung – TrinkwV 2001).

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

3. Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins 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.

4. Bodenschutz

Das „Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ verzeichnet für den Geltungsbereich keine registrierten Altablagerungen. Im Bereich

des Grundstücks Edigheimer Straße 97 gibt es Hinweise auf eine gewerbliche Vornutzung.

Durch den Betrieb ehemaliger und ggf. aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie Ablagerungen von Fremdmaterial zur Geländeneivellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens grundsätzlich nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen u. U. eine bodentechnische Erkundung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich machen. Baumaßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.

5. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden 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.

6. Archäologische Funde

Im Plangebiet ist derzeit keine archäologische Fundstelle / Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Sollten 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.

7. 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 eine 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.