

## **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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

2.2 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.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

In allen Teilbereichen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB durch die Höhe der bereits vorhandenen Bebauung bestimmt.

**3. Bauweise**

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

3.1 Für das WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Für das WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind zwingend an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

3.3 Für das WA 1 und WA 4 wird keine Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich nach Beurteilung gem. § 34 BauGB.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien.
- 4.2 Ausnahmsweise können Terrassen außerhalb des Baufensters zugelassen werden, sofern sie mit dem Wohngebäude verbunden sind und die hierdurch entstehende Versiegelung an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann.
- 4.3 Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen an Gebäuden, welche bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet oder genehmigt wurden und die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

### **5. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im WA 3 sind die Gebäude zwingend gemäß zeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, giebelständig zur maßgeblichen Erschließungsstraße zu errichten.

### **6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Baugrenze und maßgeblicher Straßenparzelle sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.  
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 6.2 Im WA 3 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 7.1 Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 8.1 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem/ versickerungsfähigem Material (z. B. Rasengittersteine) herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.
- 8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden, sind zu begrünen (z. B. mit Gräser, Bodendecker, Sträucher) und dauerhaft zu erhalten.

### **9. Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung von Grundstücken**

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze des WA 2 darf erst bebaut werden, sobald die baulichen Anlagen auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abgebrochen wurden.

Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### **1.1 Dachform**

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für den Teilbereich WA 4 wurde keine Dachform festgesetzt. Diese ergibt sich nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

### **2. Zahl der notwendigen Stellplätze**

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

- 2.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein.

### C) HINWEISE

#### 1. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden 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 entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

#### 2. Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Eingriffe in den Boden sind daher auf ein Minimum zu beschränken. Bauarbeiten müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Speyer) angezeigt werden, um erforderliche Erdarbeiten entsprechend überwachen zu können.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).

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

#### 3. 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 öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Dachdienststellen (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 Trinkwasserverordnung – 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.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

#### **4. Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem seltenen Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

#### **5. 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.

#### **6. DIN-Regelwerke**

Sofern in dem Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

#### **7. Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur sollten sich Bauherren / Bauträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

#### **8. Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20, sowie die Technische Regel zur Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.