

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude. Weiterhin gilt: Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in Erdgeschosszonen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.3 Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden. Private Erschließungsflächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen (Privatstraße), bleiben bei der GRZ-Ermittlung unberücksichtigt.
- 1.4 Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von 11,00 m festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt der Bezugspunkt 95,93 m üNN (nächstgelegener Hydrant in der Adolf-Diesterweg-Straße).

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- 2.1 Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern sie maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge einnehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- 3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- 3.3 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109:1989 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche III bis IV festzulegen.
- 3.4 An den Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls

der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

- 3.5 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 (bauaufsichtlich eingeführte Fassung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren oder wenn abweichend von den Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.4 andere geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher).
- 4.2 Der Grünstreifen zum Friedhof ist mit einer geeigneten Heckenpflanzung einzugrünen. Er ist zu mindestens 60 % als Gehölzfläche anzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass der auf dem Friedhof vorhandene Grünstreifen in bestehenden Lücken geschlossen und ergänzt wird.
- 4.3 Die privaten Grünflächen zwischen den Baufenstern bzw. an der östlichen Plangebietsgrenze sind zu mindestens 30 % als Gehölzfläche anzulegen. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind zusätzlich mindestens 3 Laubbäume 1. Ordnung (Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen.
- 4.4 Bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.
- 4.5 Je angefangene 300 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 16-18 cm) anzupflanzen. Diese Bäume sind als lineare Stadtrandeingrünung an der nördlichen Grenze des WA-Gebietes anzupflanzen. Ausnahmsweise können diese Bäume auch vor Nordfassaden angepflanzt werden, sofern aus technischen Gründen (bestehende Schutzstreifen für die Leitungstrassen) ein Anpflanzen an zuvor genannter Stelle nicht möglich ist.
- 4.6 Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 16-18 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich anzupflanzen. Sollte das Anpflanzen von Bäumen aus technischen Gründen nicht möglich sein, sind ersatzweise mit den Leitungsträgern abgestimmte Pflanzungen vorzunehmen.
- 4.7 Die bestehenden Baumstandorte entlang des Friedhofs sind während der Bauzeit fachgerecht zu schützen. Der dargestellte Schutzraum für die Roteiche darf auch darüber hinaus nicht versiegelt und verdichtet werden; Nebenanlagen und Baustelleneinrichtungen sind hier nicht zulässig.
- 4.8 Dächer von Wohngebäuden, Garagen sowie Carports sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bereiche mit technisch notwendigen Öffnungen oder Geräten und Anlagen für Solarenergienutzung.
- 4.9 Die festgesetzten Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet sowie keine tiefwurzelnden Bäume und Gehölze angepflanzt werden. Das Herstellen von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sowie die Durchführung anderer Anpflanzungen bedürfen einer Zustimmung der betroffenen Leitungsträger.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°. Staffelgeschosse sind nicht erlaubt.

1.2 Abstellplätze für Müllbehälter sind einzuhausen und zu begrünen.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze und ihre Gestaltung

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

2.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.2 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen (z. B. Rasengittersteine).

C) HINWEISE

1. 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 kann 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 e-

ventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

2. 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.

3. Bodenschutz

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen angezeigt werden. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

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

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

4. 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.

5. Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene archäologische Fundstellen verzeichnet, die archäologische Ausgrabungsarbeiten notwendig machen. Daher ist zeitnah und im Vorfeld jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Grabungsvereinbarung mit der Direktion Landesarchäologie zu schließen.

Darüber hinaus sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) grundsätzlich zu beachten.

6. Baugrund

Im Plangebiet sind oberflächennah Hochflutablagerungen zu erwarten. Diese Ablagerungen weisen i.d.R. nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Weiterhin ist zumindest zeitweise mit hohen

Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen werden für alle Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7. Natürliches Radonpotential

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotential 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.

8. Überörtliche Versorgungs- und Produktenleitungen

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes sind verschiedene unterirdische Versorgungs- und Produktenfernleitungen vorhanden. Die entsprechenden Schutzstreifen und Sicherheitsvorschriften der entsprechenden Leitungsträger (GASCADE, TWL, RMR) sind bei jeglichen Bauarbeiten zwingend zu beachten. Abstimmungen zu Bautätigkeiten sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Leitungsträger herbeizuführen. Dies betrifft auch das Herstellen von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sowie das Anpflanzen flachwurzelter Bäume und Sträucher innerhalb dieser Schutzstreifen.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. 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.

11. Freiflächengestaltungsplan

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

12. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss	Tilia platatyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Wild-Kirsche	Tilia tomentosa	Silber-Linde

Obstbäume

Malus domestica / Apfel:	Pyrus domestica / Birne:	Prunus domestica / Pflaume:
• 'Großer Rheinischer Bohnapfel'	• 'Gute Graue'	• 'Bühler Frühzwetschge'
• 'Kaiser Wilhelm'	• 'Madame Verte'	• 'Mirabelle von Nancy'
• 'Rheinischer Winterrambur'	• 'Offenbacher Rote'	
	• 'Weilersche Mostbirne'	

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“

Heimische Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose (F)
Cornus sanguinea	Hartriegel (F)	Rosa rubiginosa	Apfel-/Wein-Rose (F)
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (F)	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster (F)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(F) = flachwurzelnde Gehölze (bis 1,50 m Tiefe)