

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)**

- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 1.2 Zulässig sind Wohngebäude. 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.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff und 21 BauNVO)**

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 2.2 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO ist ausnahmsweise für Tiefgaragen zulässig, wenn diese Überschreitung durch extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm ausgeglichen werden kann, so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die Gesamt-GRZ von 0,6 nicht überschreitet.
- 2.3 Fahrrad-, Müllabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, TG-Zufahrten werden nach §19 Abs.4 BauNVO auf die GRZ angerechnet.
- 2.4 Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt und sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.5 Die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksanteile können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.
- 2.6 Als maximale Gebäudehöhe wird eine Attikahöhe von 15 m festgesetzt. Für die Höhenfestsetzung gilt der Bezugspunkt 92,12 m üNN (nächstgelegener Hydrant in der gegenüberliegenden Gehweghinterkante der Neuwiesenstraße).

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)**

- 3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die im Norden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone, Erker und Loggien nicht überschritten werden.
- 3.3 Im Süden kann die Baugrenze ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die GRZ von 0,4 ist einzuhalten.
- 3.4 Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragenflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, überschritten werden.

### **4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzte Randeingrünung sind ausnahmsweise zur Neuwiesenstraße hin Fahrrad-, Müllabstellplätze zulässig.

- 4.2 Je angefangene 500 qm bebaute oder versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 4.3 Mindestens 40% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- 4.4 Die privaten Grünflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen (z. B. Gräser, Bodendecker, Sträucher) sowie dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Stellplätze, private Zufahrten sowie Wege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.

**5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten oder Stellplätzen darf kein öffentlicher Stellplatz wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

**6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**

**a:** Aufgrund der vorhandenen Leitungstrasse ist zugunsten des Versorgungsträgers - Pfalzwerke Netz AG – eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieser Fläche/Schutzstreifen ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Herstellung von Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) sind mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig; die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

**b:** Aufgrund der vorhandenen Leitungstrasse - RW-Kanal DN 500 - ist zugunsten der Stadt Ludwigshafen eine Fläche mit Leitungsrechten belegt.

**7. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**

Das auf den WA-Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind möglich, soweit das Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung genutzt wird.

**8. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Errichtung von baulichen Anlagen (Wohngebäude) ist erst zulässig, wenn eine ca. 2,5 m breite Fahrgasse zum Mast Nr. 1612 der Pfalzwerke Netz AG gesichert und hergestellt ist.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 0° und 10°.
- 1.2 Nebenanlagen wie Müllanlagen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünten Einfriedungen vom öffentlichen Raum abzuschirmen.

### **2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen als Hecken, als in Hecken eingebundene Zäune oder als hintergrünte Zäune mit Rankpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zum öffentlichen Raum hin herzustellen.

### **3. Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 88 (3) Nr. 1 und 4 LBauO)**

- 3.1 Für nicht geförderten Wohnungsbau sind bei Mehrfamilienhäusern mit bis 60 qm Wohnfläche 1,0 ST/WE, bis 120 qm Wohnfläche 1,5 ST/WE und über 120 qm Wohnfläche 2,0 ST/WE nachzuweisen.
- 3.2 Pro Wohneinheit sind bei Mehrfamilienhäusern jeweils 30 qm für einen Fahrradabstellplatz vorzusehen.  
Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz im Eingangsbereich anzuordnen.

## **C. Hinweise**

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, 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.

### **Altlasten / Bodenschutz**

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-0234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

Die Ausdehnung der festgestellten Bodenbelastung und ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu besorgen ist, ist seitens eines Altlasten-Sachverständigen im Vorfeld

der Baumaßnahmen darzustellen und zu bewerten. Sollten hierbei Erkenntnisdefizite festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen durchzuführen. Hierbei ist auch zu klären, ob das Vorhaben von der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 31400000-233/000-00 betroffen ist.

Wird ein Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Referat 34 in Neustadt) abzustimmen.

Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Referat 34 in Neustadt) abzustimmen. Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen oder sonstige Eingriffe in den Untergrund sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

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 Stadt 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 (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.

Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig.

### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines 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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

### **Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie 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.

### **Grundwasser**

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

### **Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) die archäologische Denkmalpflege - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer – sofort zu informieren und Arbeiten im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist gegebenenfalls ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Diese Maßnahmen können Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung sein.

Des Weiteren können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden, welche zu berücksichtigen sind bzw. von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort, nicht entfernt werden dürfen.

### **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 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.

### **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 Gebäude Halbergstraße 1 (3.Obergeschoss) einsehbar.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Um die Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen überprüfen zu können, ist mit den Bauantragsunterlagen ein sog. Freiflächengestaltungsplan einzureichen.