

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Offenlage

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**A Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1ff. BauNVO)****Allgemeines Wohngebiet (WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO))****1. Zulässig sind**

in WA 1: Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke.

in WA 2: Wohngebäude, Anlagen für soziale Zwecke, nicht störende, Handwerksbetriebe, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und der Gebietsversorgung dienende Läden.

2. Ausnahmsweise zulässig sind

in WA 1: Nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und der Gebietsversorgung dienende Läden.

in WA 2: Der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften.

3. Nicht zulässig sind

in WA 1 und WA 2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind in WA 1 außerdem ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften.

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)**1. Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche (GR) je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist auf maximal 140 m² begrenzt. Gleichzeitig darf durch Hauptanlagen die Grundflächenzahl von maximal 0,35 (GRZ) nicht überschritten werden.

Im Sinne von § 19 (4) BauGB darf die zulässige Grundfläche / GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtversiegelung (NGRZ) von maximal 0,6 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Hinterkante des Gehwegs.****2.2 Traufhöhe:****Zone A**

Wird eine Doppelhaushälfte an eine bestehende, benachbarte Doppelhaushälfte angebaut, so ist die Traufhöhe der neuen Doppelhaushälfte an die der benachbarten Doppelhaushälfte anzupassen. Beim Neubau von Doppelhäusern gilt ansonsten: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m. Diese ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung bis zur maximal zulässigen Traufhöhe ist zulässig, wenn eine einheitliche Traufhöhe der beiden Doppelhaushälften durch Baulast gesichert wird.

Zone B und B1

Wird an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut, so ist die Traufhöhe an die der benachbarten Doppelhaushälfte anzupassen. Ansonsten beträgt die maximal zulässige Traufhöhe für Einzel- und Doppelhäuser 6,30 m. Beim Neubau von Doppelhäusern ist die maximal zulässige Traufhöhe zwingend einzuhalten. Eine Abweichung bis zur maximal zulässigen Traufhöhe ist zulässig, wenn eine einheitliche Traufhöhe der beiden Doppelhaushälften durch Baulast gesichert wird.

Zone C

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5 m. Beim Neubau von Doppelhäusern ist die maximal zulässige Traufhöhe zwingend einzuhalten. Eine Abweichung bis zur maximal zulässigen Traufhöhe ist zulässig, wenn eine einheitliche Traufhöhe der beiden Doppelhaushälften durch Baulast gesichert wird.

2.3 Firsthöhe:

In Zone A und C ist die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,50 m in Zone B und B1 auf 11,50 m beschränkt.

2.4 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand der Gebäudeaußenfläche mit der Dachsparrenunterkante. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.**C Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO)**

In Zone A und B1 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist von der Grundstücksgrenze, an die nicht angebaut wird, ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten. Dieser Abstand darf bei Grundstücken mit einer Breite von unter 18 m ausnahmsweise bis zum gesetzlichen Mindestabstand unterschritten werden, wenn die Breite der zu errichtenden Doppelhaushälfte 12 m nicht überschreitet.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

1. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Treppen, Erker gem. § 8 Abs. 5 LBauO) sowie Wintergärten um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Bauteile darf dabei 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
2. In Zone A, B, und B1 darf die festgesetzte hintere Baugrenze durch I-geschossige Gebäudeteile / Anbauten von maximal 5 m Breite um bis zu 4 m überschritten werden. Für Doppelhäuser in Zone A und B1 gilt darüber hinaus: An die bereits bebaute Nachbargrenze muss angebaut werden.
3. Seitliche Anbauten an bestehende Doppelhaushälften in den Zonen A und B1 dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

E Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m.)

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 300 m². Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 11 m.
2. Unterschreitungen der Mindestgröße und Mindestbreite sind nur in Ausnahmefällen und in geringfügigem Umfang möglich, wenn dadurch die Grundzüge der Planung hinsichtlich Bauweise und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude nicht berührt werden.

F Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. In Wohngebäuden ist höchstens 1 Wohnung je volle 300 m² Grundstücksfläche zulässig. Geringfügige Abweichungen sind nur in Ausnahmefällen möglich, wenn dadurch die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude nicht berührt werden.

G Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung zulässig. Garagen und seitlich geschlossene Carports müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2. In den Zonen A, B und B 1 gilt insbesondere: Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Hausfassade (Vorgartenzone) hergestellt werden. Außerhalb dieser Flächen gilt: Neben der Grundstückszufahrt ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur ein weiterer Stellplatz zulässig. Die Gesamtbreite von Grundstückszufahrt, notwendigen Zugängen und Stellplätzen darf 5 m nicht überschreiten. Überschreitungen um bis zu 1,50 m sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es die Herstellung notwendiger Zugänge und Stellplätze zwingend erfordert und zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze (in Zone A, B oder B1) eine Grünfläche von mindestens 15 m² verbleibt bzw. angelegt und dauerhaft erhalten wird. (s. II/2)

H Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Je 4 offene Stellplätze ist direkt räumlich zugeordnet ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplatzbäume sind auf die nach IG1 zu fordernden Baumpflanzungen anzurechnen.
- 3.. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
4. Flachdächer sind mit heimischen Pflanzengesellschaften extensiv zu begrünen.
5. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Die unbefestigten Flächen des Vorgartens sind bodendeckend als Vegetationsflächen mit z.B. Gräsern, Stauden, Bodendeckern, Kletterpflanzen, Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. II C 2 gilt insbesondere (Vorgartenzone/Vorgarten).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze, für Häuser mit mehr als einer Wohneinheit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Sie dürfen hintereinanderliegen, wenn sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Einzelhäuser: Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45 °. Ausnahmsweise sind bei II-geschossigen freistehenden Einzelhäusern auch Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Diese Dächer sind mit einer Neigung zwischen 25° und 30° auszubilden.
2. Doppelhäuser: Beim Neubau von Doppelhäusern gilt: Für Häuser mit einer Traufhöhe bis zu 5 m gilt: Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 45°. Eine abweichende Dachneigung zwischen 40 ° und 50 ° ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert wird, dass die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften identisch ausgeführt wird. Bei Häusern mit einer Traufhöhe ab 6 m sind auch Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25 ° und 30° zulässig. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist identisch auszuführen.

Wird an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut so sind die Dachform und die Dachneigung des Neubaus an die der bestehenden Doppelhaushälfte anzugleichen. Für straßenabgewandte I-geschossige Gebäudeteile mit einer Giebelbreite von bis zu 5 m, können ausnahmsweise auch flach geneigte Pultdächer bis 20 ° und begrünte Flachdächer zugelassen werden.

3. Dächer von Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports sind zwingend als begrünte Flachdächer auszuführen.
4. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur in den garten- / hofseitigen Dachflächen zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

C Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Hecken oder in Hecken vollständig integrierte Zäune bis zu einer Zaunhöhe von max. 1,50 m (inclusive Sockel) zulässig. Nicht begrünte Einfriedungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, wenn sie in folgenden Materialien ausgeführt sind:
 - Metallstäbe
 - Holz
 - Naturstein oder Mauerwerk

2. Vorgärten/Vorgartenzone:

Für straßenrandständige Bebauung gilt: Die Fläche zwischen Gebäudegiebelwand und Grundstücksgrenze, an die nicht angebaut wird (seitliche Vorgartenzone), darf nur im Bereich von zulässigen und notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen befestigt werden. Sie darf nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Die nicht befestigten Flächen müssen mindestens 15 m² groß sein. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft bodendeckend als Vegetationsfläche (z.B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze, ...) anzulegen und zu pflegen.

Für nicht straßenrandständige Bebauung gilt darüber hinaus: Der Bereich zwischen Gehweghinterkante und der straßenzugewandten Fassade der Wohngebäude in 1.Reihe (Vorgarten) darf zu maximal 30 % befestigt werden. Mind. 70 % dieser Fläche ist von Befestigung frei zu halten und dauerhaft bodendeckend als Vegetationsfläche (z.B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze...) anzulegen und zu pflegen. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Werden im Vorgarten oder in der seitlichen Vorgartenzone Müll- und Abfallbehälter aufgestellt, sind deren Standorte bzw. entsprechende Mülleinhausungen einzugrünen.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

1. Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten 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.

2. Eingriffe in das Grundwasser

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

3. Brauchwassernutzung

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).

4. Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Grundstückseigentümer*innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück beim WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung auf Antrag erhalten.

B Bodenschutz

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungs-schutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

C Verdacht auf Kampfmittel

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.
2. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittlräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.
3. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

D Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen (mindestens 4 Wochen im Voraus), damit diese falls notwendig überwacht werden können.
2. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in seiner aktuellen Fassung. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o. g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

E Naturschutzrechtliche Belange

Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

F 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.

G Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Betula pendula / Sandbirke, *Salix alba* / Silberweide, *Juglans regia* / Walnuss

Tilia cordata / Winterlinde, *Quercus petraea* / Traubeneiche, *Tilia intermedia* / Holländische Linde

Quercus robur / Stieleiche

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 15 m)

Acer campestre / Feldahorn, *Prunus avium* / Vogelkirsche,

Alnus glutinosa / Schwarzerle, *Prunus padus* / Traubenkirsche

Carpinus betulus / Hainbuche, *Sorbus aucuparia* / Eberesche,

Castanea sativa / Edelkastanie

Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe < 10 m)

Malus sylvestris / Holzapfel, *Salix caprea* / Salweide, *Pyrus communis* / Holzbirne

Heimische Sträucher

Colutea rboescens / Blasenstrauch, *Rhamnus catharticus* / Kreuzdorn,

Cornus mas / Kornelkirsche, Ribes alpinum / Alpenjohannisbeere,
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel, Rosa canina / Hundsrose,
Corylus avellana / Hasel, Rosa rubiginosa / Apfel- / Weinrose,
Cytisus scoparius / Besenginster, Salix aurita / Öhrchenweide,
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen, Salix purpurea / Purpurweide,
Hippophae rhamnoides / Sanddorn, Salix viminalis / Korbweide,
Ligustrum vulgare / Liguster, Sambucus nigra / Holunder,
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche, Sambucus racemosa / Hirschholunder
Prunus mahaleb / Steinweichsel, Viburnum lantana / Wolliger Schneeball,
Prunus spinosa / Schlehe, Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

Clematis vitalba / Gemeine Waldrebe, Parthenocissus tricuspidata / Wilder Wein,
Hedera helix / Gemeiner Efeu, Humulus lupulus / Hopfen,
Parthenocissus quinquefolia / Wilder Wein, Lonicera periclymenum / Wildes Geißblatt