

# **B-Plan Nr. 535f** **„Wohnen am Schloss“**

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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. In WA 1 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In WA 2 sind, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
3. In WA 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als das für die Wohnnutzung übliche Maß an Zu- und Abgangsverkehr sowie Emissionen verursachen.

### B Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff. BauNVO)

1. Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl (§§19, 20 BauNVO)

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche sind die Flächen des jeweiligen Baugrundstückes, die hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und den Flächen für die notwendige gemeinsame Erschließung der Baugebietsteilfläche WA2 liegen.

- 1.1 Für WA 1 gilt:  
Wird die maximal zulässige Grundfläche und / oder die zulässige Geschossfläche infolge von Grundstücksteilung durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Gebäude und Anlagen überschritten, so sind auch bauliche Veränderungen zulässig, sofern sich die Grund- bzw. Geschossfläche nicht erhöht.
- 1.2 Für WA 2 gilt:  
Ausnahmsweise ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 260m<sup>2</sup> und der zulässigen Geschossfläche bis zu einer Geschossfläche von 520m<sup>2</sup> zulässig, wenn die Größe des Baugrundstückes 800m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
  - 2.1 Die maximale Firsthöhe, gemessen am obersten Dachabschluss, beträgt 11,0m.
  - 2.2 Die maximale traufseitige Wandhöhe, als Schnittkante der an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut, beträgt in WA1 6,90m, in WA2 6,50m.
  - 2.3 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist im Baugebiet WA 1 die Hinterkante des Gehweges entlang der Bergstraße in Höhe der jeweiligen Grundstücksmittle, im Baugebiet WA2 die Gehweghinterkante der Von-Sturmfeder-Straße in Höhe der Gebäudemittle Von-Sturmfeder-Straße 3 (Maudacher Schloss)

**C Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)**

Zulässig ist offene Bauweise entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im WA 1 kann auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücken mit beidseitig grenzständiger Bebauung auch im Fall eines Neubaus ausnahmsweise wieder an beide Grenzen angebaut werden, wenn auf einem der beiden Nachbargrundstücke ein Abstand von mindestens 5m gewahrt und durch Baulast gesichert wird.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
2. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50m ist für untergeordnete Bauteile im Sinne §8 Abs. 5 LBauO und Wintergärten ausnahmsweise zulässig. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf dabei maximal ein Drittel der jeweiligen Hausbreite betragen. Die Abstandsvorschriften der LBauO bleiben dabei unberührt.
3. Überschreitungen der vorderen Baugrenze entlang der Bergstraße sind unzulässig.
4. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

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

1. In WA 1 ist je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.
2. Wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäuden überschritten, so ist diese Überschreitung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig, sofern sich die Anzahl der Wohnungen nicht erhöht.
3. In WA 2 ist je angefangene 800m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Ausnahmsweise ist auch unterhalb der 800m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine zweite Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig, wenn deren Nettogrundfläche (nach DIN 277) maximal 1/3 der gesamten Nettogrundfläche des Wohngebäudes beträgt (Einliegerwohnung).

**F Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)**

1. Im WA 1 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 300m<sup>2</sup>. Im WA 2 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 400m<sup>2</sup>.
2. In WA 1 darf bei nachträglichen Grundstücksteilungen die Mindestgrundstücksgröße von zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebauten Grundstücken ausnahmsweise unterschritten werden, wenn vorhandene Bausubstanz erhalten werden soll und die Grundstücksteilung eine weitere bauliche Nutzung im Sinne der Planungsziele ermöglicht.

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

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. In WA 2 sind Stellplätze und Garagen auch zwischen vorderer (innerer) Baugrenze und der gemeinsamen Erschließungsfläche zulässig.
3. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 12m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche oder der privaten gemeinsamen Erschließung liegen.
4. In WA 1 muss die Garageneinfahrt mindestens 5m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

#### **H Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches sind Zufahrten zur Anbindung der Baugebietsteilfläche WA2 an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

#### **I Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung einer gemeinsamen Erschließung für die Baugebietsteilfläche WA 2 ist im Bereich ① ein Streifen in einer Breite von 6,0m und einer lichten Höhe von mindestens 3,50m von Bebauung frei zu halten. Bereich ② (Wendefläche) ist vollständig von Bebauung freizuhalten.
2. Ausnahmen von 1. sind mit Zustimmung der Begünstigten zulässig, wenn die ordnungsgemäße Erschließung auf andere Weise gesichert wird.

#### **J Passive Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

1. Innerhalb des festgesetzten Bereiches sind die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm wie folgt zu dimensionieren:
  - 1.1 In WA 1 ist die jeweilige Süd-, Ost- und Westseite des Gebäudes entsprechend Lärmpegelbereich IV auszubilden.
  - 1.2 In WA 2 ist die jeweilige Südseite des Gebäudes entsprechend Lärmpegelbereich II auszubilden.
2. In WA 1 sind Schlafräume und Kinderzimmer jeweils mit mindestens einem zu öffnenden Fenster nach Norden zu orientieren oder an der Süd-, West- und Ostseite des Gebäudes mit Fensterkonstruktionen mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder gleichwertig), auszustatten.
3. In WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Bereiches Schlafräume und Kinderzimmer jeweils mit mindestens einem zu öffnenden Fenster nach Westen, Norden oder Osten zu orientieren oder an der Südseite mit Fensterkonstruktionen mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder gleichwertig) auszustatten.
4. Von den textlichen Festsetzungen 1. bis 3. kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

**K 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. Nicht überbaute und nach den Festsetzungen nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
2. Je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume 1. Ordnung (großkronig) sind in einer Mindestpflanzqualität von StU 16/18, Bäume 2. Ordnung (mittelkronig) in einer Mindestpflanzqualität von StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
3. Vorhandene vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20cm in 1m Höhe sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die gärtnerisch genutzten Flächen zu integrieren. Sie können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume gemäß 1. angerechnet werden.
4. Stellplätze, Zuwegungen und private Zufahrten auf den einzelnen Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainsteine, Fugenpflaster oder ähnliches). Flächen zur gemeinsamen Erschließung von WA 2 sind davon ausgenommen.

**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauNVO i.V.m. §88 LBauO)****A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)**

1. In WA1 sind bei Einfamilienhäusern zwei Stellplätze je Wohneinheit, bei Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. In WA2 sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit Einliegerwohnung gemäß Festsetzung E 3 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
3. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

**B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

1. Im WA1 ist die Hauptfirstrichtung der Dächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auszubilden.
2. Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zu versehen. Zur Gliederung eines Baukörpers sind zwischenliegende Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach deutlich unterordnen.
3. Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit stehenden Formaten und maximal mit 1,50m Breite zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf je Dachseite max. 50% der Trauflänge des Gebäudes betragen.
4. Dacheinschnitte sind je Dachseite nur bis zu maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig. Im WA1 sind Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachseite unzulässig.
5. Nebengebäude und Garagen mit mehr als 40m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu versehen. Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind zu begrünen.

**C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

1. Im WA 1 sind Fassaden in Putz oder Sandstein in der Farbpalette Weiß, gebrochenes Weiß oder hellen Farbtönen mit geringer Sättigung auszuführen.
2. Die Summe aller Öffnungsflächen der straßenseitigen Fassaden muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Völlig geschlossene oder ungegliederte Fassaden sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
3. In WA 1 sind an der Südseite der Gebäude Balkone und Loggien nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,20m auskragen und jeweils maximal ein Drittel der Hausbreite und in der Summe maximal die Hälfte der Hausbreite einnehmen.

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

1. In WA 1 sind als Einfriedungen nur Mauern und in Verbindung damit auch Tore von mindestens 1,5m und maximal 2m Höhe zulässig.
2. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind als Einfriedungen nur Hecken oder in Hecken integrierte Zäune bis zu 1,5m Höhe zulässig. Ausnahmsweise kann dort auch eine Einfriedung in Form einer 1,5m bis 2m hohen Mauer zugelassen werden, wenn sie über die gesamte Länge einheitlich errichtet und einheitlich in Naturstein oder verputzt gestaltet wird.

**HINWEISE****A Barrierefreies Bauen**

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

**B Wasserrechtliche Belange**

1. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.
2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

**C 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.

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

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten,

- der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.
2. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). 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 Verdacht auf 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.

### **F Hinweise zum Brandschutz und zur Sicherung der Erschließung**

1. Das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zum Zwecke der gemeinsamen Erschließung ist auch öffentlich-rechtlich bzw. durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Darin eingeschlossen sind auch die Anforderungen des Brandschutzes.
2. Bei Herstellung und Benutzung der gemeinsamen privaten Erschließung von Baugeteilfläche WA 2 ist zu beachten, dass die Zufahrt in einer Breite von 3m und einer lichten Höhe von 3,5m stets für das Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen frei zu halten ist und dass die Wendefläche vollständig von abgestellten Fahrzeugen freizuhalten ist. Bei der Beschilderung sind die Anforderungen der Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.
3. Bei der Unterbringung von Aufenthaltsräumen im Dachraum, bei denen die Oberkante Fußboden 7m oder mehr über Geländeoberfläche liegt, sind die erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen gemäß §15 Abs. 4 i.V.m. §2 Abs. 2 LBauO zu berücksichtigen.

### **G Hinweis auf landespflegerische Belange**

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

#### Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)

|                  |              |                     |             |
|------------------|--------------|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn   | Prunus avium        | Wildkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche    | Tilia cordata       | Wildlinde   |
| Quercus petraea  | Traubeneiche | Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |
| Quercus robur    | Stieleiche   | Obstbäume in Sorten | Kirsche     |

#### Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)

|                |           |                |           |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn | Pyrus communis | Wildbirne |
|----------------|-----------|----------------|-----------|

---

|                  |                |                     |                              |
|------------------|----------------|---------------------|------------------------------|
| Malus sylvestris | Wildapfel      | Sorbus aria         | Mehlbeere                    |
| Prunus padus     | Traubenkirsche | Obstbäume in Sorten | Apfel, Birne, Zwetschge etc. |

#### Heimische Sträucher

|                     |                          |                 |                    |
|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn                | Prunus spinosa  | Schlehe            |
| Cornus mas          | Kornelkirsche            | Ribes alpinum   | Alpenjohannisbeere |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel               | Rosa canina     | Hundsrose          |
| Corylus avellana    | Haselnuss                | Rosa rubiginosa | Apfel- / Weinrose  |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn | Salix caprea    | Saalweide          |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn  | Sambucus nigra  | Holunder           |