

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB))

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; die privaten Erschließungsstraßen werden bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut; bei md. 1,50 m zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante eingeplane bzw. projizierte Brüstung.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11,50 m

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO,)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.

4 Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 300 m².

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind max. 1 Wohneinheit zulässig.

Für Grundstücke größer als 450 m² sind 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5 m Streifens zulässig.

Garagen/Carports an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken, wenn in der verbleibenden Abstandsfläche Maßnahmen zur Eingrünung (z.B. Sträucher, Kletterpflanzen u.ä.) getroffen werden.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und –bindungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 10 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm im Stellplatzbereich zu pflanzen.

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1 Dach und Gebäude (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 5° - 40°.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem bis max. 10° flach geneigten Dach abzuschließen. Somit sind Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zulässig.

Bei Doppelhaushälften sind Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aneinander anzupassen.

1.2 Dachgauben und –erker

Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge (Abb.1).

Dachgauben müssen mindestens 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.2).

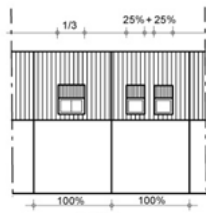


Abb. 1

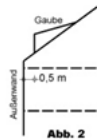


Abb. 2

Dacherker mit Giebel- oder Bogen- Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1 m, an der höchsten Stelle um 2 m überschreiten, wenn sie maximal 4 m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen (Abb.3).

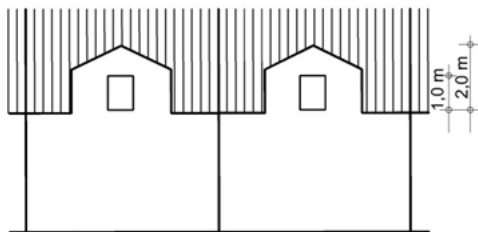


Abb. 3

Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen (Abb.4).

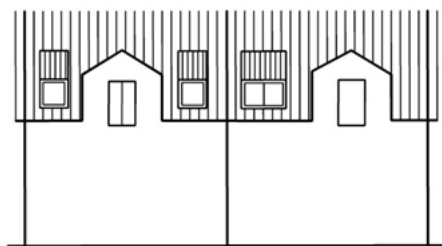


Abb. 4

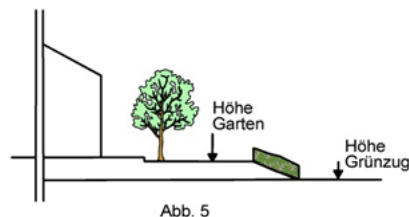
2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) auszustatten. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko-oder Fugenpflaster) herzustellen. Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des öffentlichen Grünzugs muss die Geländehöhe des Grünzugs aufgenommen und ggfs. abgeböscht werden (Abb.5).



Auf allen Grundstücken / Nutzungseinheiten unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 500qm ist im Garten je angefangene 500 qm ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

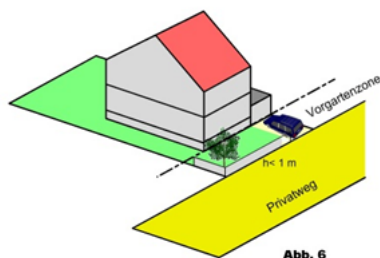
20% des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt durch öffentliche Einsehbarkeit geprägt ist.

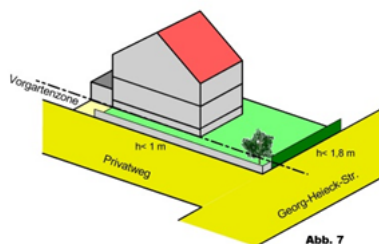
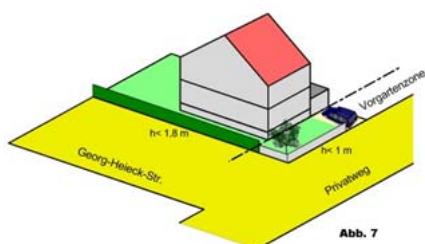
Nebenanlagen wie z.B. Müllanlagen, Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen inkl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig (Abb. 6).



Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (inkl. Sockel) zulässig (Abb. 7).



Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wirksam einzugrünen (z.B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen begrünte Mauern/Gabionen/...).

4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschlossen sein.

5 Fahrradabstellplätze (§ 88 (3) Nr. 4 LBauO)

Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

C. HINWEISE

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem

Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

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.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Natürliches Radonpotenzial

In 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.

Ver- und Entsorgung

Verbindungswege zwischen Straßen sowie zwischen Straßen und Grünflächen sind keine mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Erschließungsstraßen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

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.