TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß § 4 (3) BauGB 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.

Bei Reihenhausanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten Grundstücken ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen.

Im WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn max. 3 Vollgeschosse und eine gegliederte Gebäudefassade (Vor- und Rücksprünge von Fassadenfluchten mit md. 1 m und 1/3 der Gebäudelänge) realisiert werden. In diesen Fällen ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig:

- Für Gebäude 0,35 statt 0,3
- Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge zusammen bis 0,7.

Diese Überschreitungen sind auszugleichen durch

- Großkronige Obst-oder Laubbäume mit 30 qm/Baum
- Extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm
- Intensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 35 cm Substratstärke: 0,9 qm/qm
- Berankte Garagenwände mit 0,15 qm/qm,

so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ von 0,45 nicht überschreitet.

Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet.

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 Brüstung.

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

Im WA 1 gilt:

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt md. 8,00 m, max. 14,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt md. 14,50 m, max. 19,50 m.

Im WA 2 gilt:

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 8,00 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 12,50 m.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind Blocklängen über 50 m abweichend von § 22 BauNVO zulässig.

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenzwand 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 Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m.

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

Im WA 2 gilt:

Es sind pro Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Ansonsten siehe Nutzungsschablone !

6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten der TWL belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.

7 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Am Albert-Haueisen-Ring zwischen Einmündung Sudetenstraße und dem 1. Grünzug müssen Außenbauteile vor schutzwürdigen Räumen ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 db aufweisen.

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 25 BauGB, § 22 BauNVO)

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.

Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht vom Albert-Haueisen-Ring erschlossen werden. Zufahrten zu Sammelgaragen (md. 4 Garagen) sind vom Albert-Haueisen-Ring aus in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zulässig.

Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Mauern, Einhausungen) von Zufahrten zu Tiefgaragen und Sammelgaragen sind entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von maximal 3 m Tiefe zur Herstellung von Straßen in Anspruch genommen werden.

10 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 Die zulässige Dachneigung beträgt 5° - 40°.

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

1.2 Im WA 1 sind Dachgauben nicht zulässig.

Im Übrigen darf eine Gaube 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).

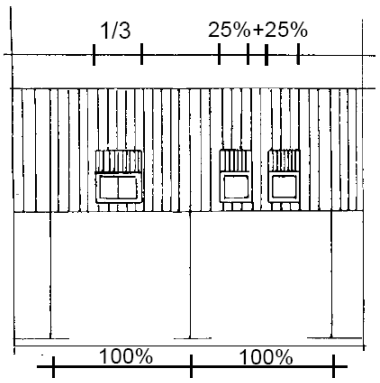

Abb.1

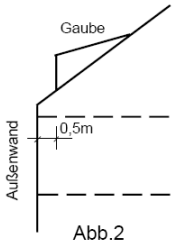

Abb.2

Dacherker (Dachaufbauten nur 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).

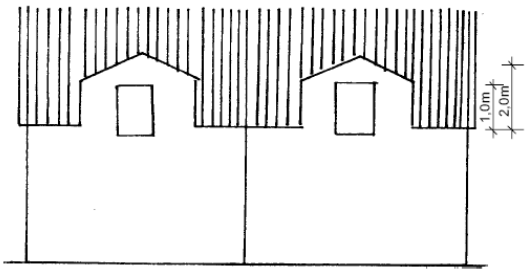

Abb.3

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

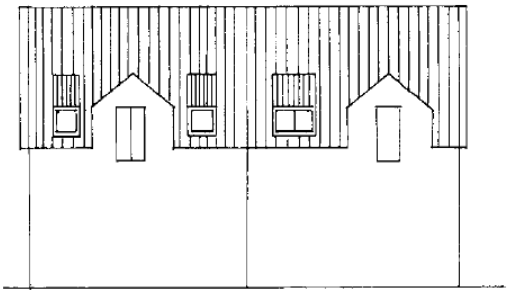
Abb.4

1.3 Innerhalb eines Baufensters sowie bei Doppelhaushälften sind Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aneinander anzupassen.

Bei Ecklösungen an Straßeneinmündungen, Eckgrundstücken oder schwierigen Grundstückszuschnitten sind geringfügige Abweichungen (bis zu 5% von Dachneigung, max. 0,50 cm der Höhenentwicklung) zulässig.

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

2.1 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.2 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

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

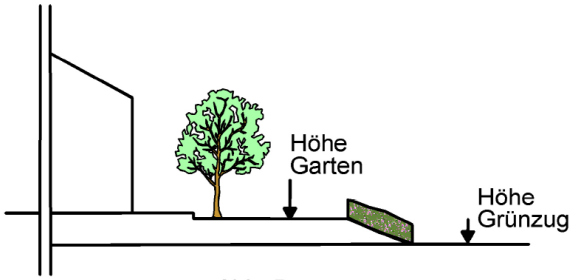

Abb. 5

2.4 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 500 qm ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen**.**

2.5 Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

2.6 Alle zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

2.7 Im WA 1 ist 60% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie) zu bepflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).
Im WA 2 ist 20% der Vorgartenfläche zu bepflanzen und mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).

2.8 Nebenanlagen wie Müllanlagen, Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünten Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

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

3.1 Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen unzulässig.

3.2 Im WA 2 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, hintergrünte Zäune mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen/…) incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken und deren Vorgärten, die mit der seitlichen Abstandsfläche zusammenfallen, hinter der vorderen Bauflucht/Baugrenze/Baulinie Einfriedungen incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

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

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

Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

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 ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. 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 mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützte Rheinniederungen. 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.

Rückstauebene 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. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde, Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. 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.

Bauliche Anlagen im Blockinnenbereich (2. Reihe) müssen über den Albert-Haueisen-Ring, bzw. sonstige öffentliche Straßen an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

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.