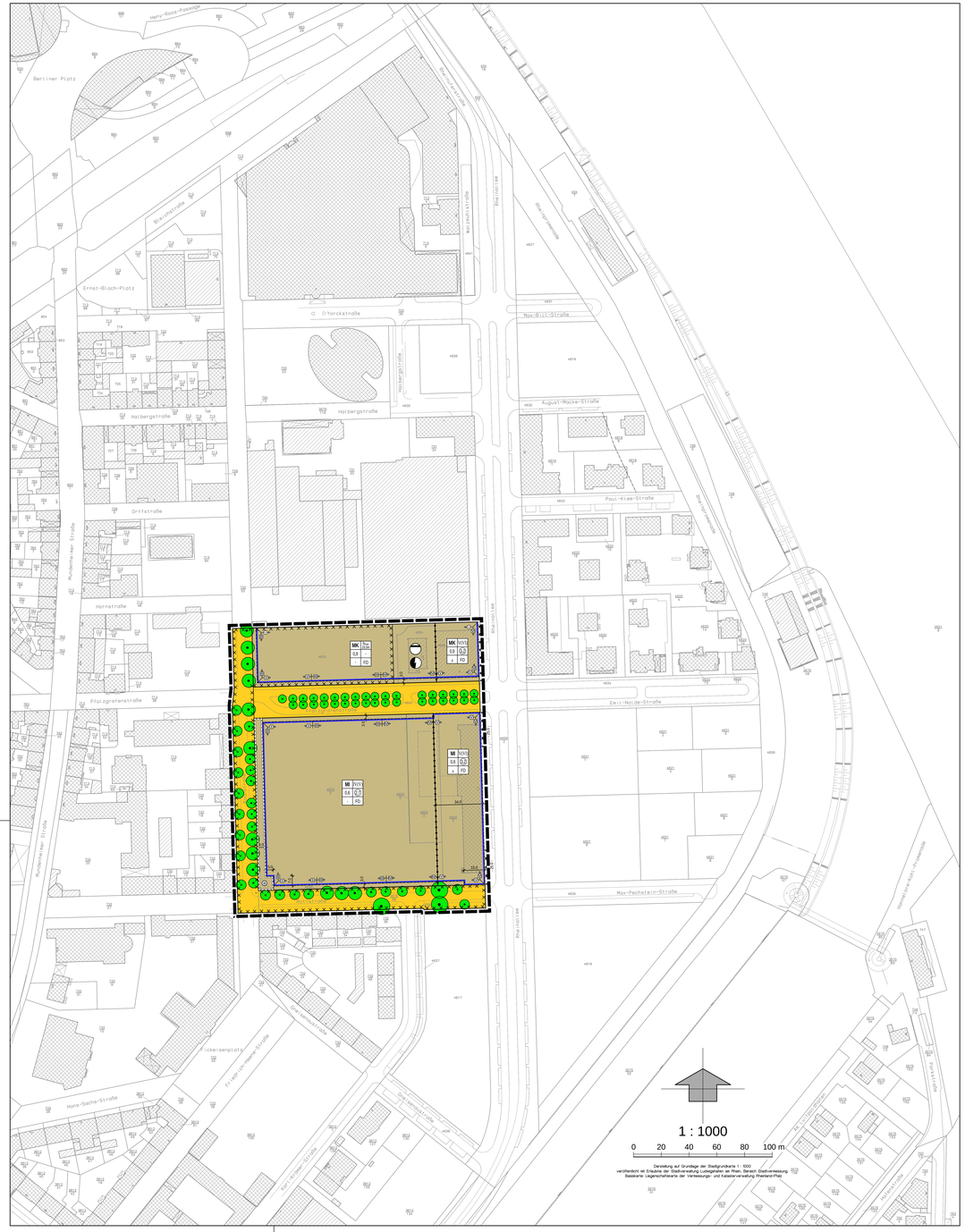

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO)

1. Zulässig sind:
1.1. Wohngebäude (vgl. 3.1),
1.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
1.3. Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.4. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,
1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2.1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sofern sie nicht unter 3. fallen.

3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
3.1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
3.2. Gartenbaubetriebe,
3.3. Tankstellen,
3.4. Vergnügungsstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Diskotheken, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos,
3.5. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
3.6. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution, Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops.

Kerngebiete (MK)
(§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6), (7) und (9) BauNVO)

1. Zulässig sind:
1.1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
1.2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m², sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2.1. Vergnügungsstätten, sofern sie nicht unter 3. fallen.

3. Auch ausnahmsweise nicht zulässig:
3.1. sonstige Wohnungen,
3.2. Tankstellen,
3.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3.4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3.5. Vergnügungsstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Diskotheken, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos,
3.6. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
3.7. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution, Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops.

An der mit dem Planzeichen ◯ gekennzeichneten Fassadenseite sind keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume, wie Büro-, Praxis-, Unterrichts- und Beherbergungsräume zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1. In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und in einem Teilbereich des MK durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Erschließungsstraße und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.
3. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
4. Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.
5. Bei der Errichtung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn diese intensiv und dauerhaft begrünt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
6. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss - (V) - darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
7. Die Geschossflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet.
8. Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO bleiben Tiefgaragen, Garagengeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Garagengeschosse sind - auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen nicht als Vollgeschosse gelten - als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.
2. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
3. Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.

1.5 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden können, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr.4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO)

1. Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen sowie in eigenständigen Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für die erforderlichen Behindertenparkplätze. Behindertenparkplätze entlang privater Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
2. Ausnahmsweise können private Stellplätze öffentlich zugänglicher Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und betriebsnotwendig sind (z.B. Stellplätze für Taxis).
3. Ausnahmsweise können im Mischgebiet (MI) südlich der Pfalzgrafenstraße einzelne Stellplätze auch im Erdgeschoss von Stadtreihenhäuser hergestellt werden, wenn es sich bei den Gebäuden um Ein- / Zweifamilienhäuser bzw. um Ein- / Zweifamilienhäuser mit Räumen (im Sinne § 13 BauNVO) für freiberuflich Tätige bzw. für solche Gewerbetreibende handelt, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
Für die mit dem Planzeichen Ⓖ gekennzeichneten Bereiche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt.

1.8 Schutz vor Geräuschimmissionen
- passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind die Gebäude entlang der Straßenzüge, die entsprechenden Gebäudefassaden der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 02633 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wie folgt zu dimensionieren:

LPB	R'w ges. dB	R'w Wand dB	R'w Fenster dB
I	28	35	23
II	33	40	28
III	38	45	33
IV	43	50	38
V	48	55	43

LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109

R'w ges. dB = resultierendes bewertetes Schalldämmmaß in dB *

R'w Wand dB = bewertetes Schalldämmmaß der Wand in dB *

R'w Fenster dB = bewertetes Schalldämmmaß der Fenster in dB *

* bei dächlichen Raumflächen von 2,5m, und Raumtiefen von > 5m und < 20% Fensterflächen

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen. Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.

Im Einzelfall kann ausnahmsweise auf die hier dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz der Gebäudehülle verzichtet werden, wenn durch qualifizierte schalltechnische Untersuchungen belegt wird, dass durch immissionswirksame Abschirmungen oder andere Maßnahmen ein Schallschutz entsprechend DIN 18005 bzw. DIN 4109 gewährleistet wird.
Grundsätzlich ist bei der Planung der Gebäude durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nur auf den der Rheinallee abgewandten Gebäudeseiten liegen.
Sofern dies nicht möglich ist sind bei den vorzusehenden Schallschutzfenstern entsprechende Maßnahmen zur Zwangslüftung vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind.
Letzteres gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Erhaltung Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Anpflanzen Bäume" gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen Bäume" gekennzeichneten Bäume sind diesen entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zuzuordnen. Es sind großkronige Laubbäume mit folgenden Mindestanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 / 18 cm.
Der Pflanzabstand der Bäume darf von Stamm zu Stamm maximal 20,0 m in Längsrichtung betragen.

Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen vorzusehen.
Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen im Bereich nicht überbauter und nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.
Für Bereiche wo sich diese Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendachflächen überlagern, gelten für die überlagernden Bereiche die unter dem Punkt „Begrünung von Tiefgaragen" getroffenen Festsetzungen.
Auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind die vorstehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht anzuwenden.

Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumstandorten ist eine mindestens 0,6 m starke Erdüberdeckung vorzusehen.
Mindestens 20 % der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbauter bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendachflächen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensationen sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Pflanzenauswahl
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahlliste (Punkt 5, "Hinweise / Empfehlungen") zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

"Satzung über die Gestaltung, Ausführung und Begrünung baulicher Anlagen und die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.503d, Südlich Halberg"

Sockelhöhe
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Sockelhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoss-Rohbauden.
Die Sockelhöhe darf maximal 1,4 m betragen.
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf die Oberkante Gehweg nicht unterschreiten.

Vorgartengestaltung / Einfriedungen
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab Hinterkante Gehweg als Mauer und bis zu einer Höhe von 1,5 m gemessen ab Hinterkante Gehweg als offener Metallzaun mit Mauer- bzw. Wandpfeilern zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden. Abgrabungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichem bzw. privaten Verkehrsflächen) nicht zulässig.
Bei Pflanzungen sind Laubbäume und Laubgehölze entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste (Punkt 5, "Hinweise/Empfehlungen") zu pflanzen.

Dachformen
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Ausgestaltung zulässig. Dabei sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

Solaranlagen auf Dächern
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Fallinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig.
Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.

Fassadenbegrünung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100 m² dieser Fassadenflächen mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen sind Fassaden mit
Als "tür- und fensterlose Fassaden" gelten solche FassadenWände, die weniger als 10 % Fenster- oder Türflächen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen.
Als "tür- und fensterlose Fassaden" gelten solche FassadenWände, die weniger als 10 % Fenster- oder Türflächen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen.
Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gelten nicht für Fassaden- und Wandflächen, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Anbau bestimmt sind.
Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig
- bei Fassaden in Glas- und/oder Metallbauweise,
- bei Begrünung von Fassaden, an denen Werbeanlagen angebracht sind.

Dachbegrünung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.
Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB zulässig bei gewölbten und/oder in Metall eingedeckten Dächern.
Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen oder Parkierungsflächen (bei Parkhäusern) genutzt werden.

Werbeanlagen auf privaten Grundstücken
(§ 88 (1) Nr. 1)

1. Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.
2. Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung oder durch ihre Dimension verunstaltend wirken sind nicht zulässig.
4. Insbesondere unzulässig sind:
   - Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben),
   - Werbeanlagen, die sich bewegen,
   - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht,
   - Planen und Transparente,
   - Fensterverklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,
   - Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,
   - Werbeanlagen, die die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse, Lisenen, Pfeiler usw.) verdecken,
   - Dachwerbeanlagen gegenüber von Wohngebäuden, die so ausgerichtet sind, dass sie in die Wohnungen wirken.
   - Dachwerbeanlagen, die höher als 2,10 m (3,40 m bei einreihen Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion).

Antennen
(§ 88 (1) Nr. 4 LBauO)

1. Außenantennen sind unzulässig.
2. Ausnahmsweise dürfen pro Gebäude bis zu zwei Antennen / Parabolantennen auf dem Dach angebracht werden, wenn diese möglichst mittig auf dem Dach installiert werden, mindestens jedoch einen Abstand von 4,0 m von den Außenkanten des Gebäudes einhalten.

3. Kennzeichnungen
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte angepasst an die Gefahrdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

4. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (6) BauGB)

Satzung über Fernheizung
Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001 (vgl. hierzu auch: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/user_upload/rathaus/verwaltung/ortsrecht_2008/wirtschaftche_unternehmen/6-06.pdf). Die Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigten der im Versorgungsgebiet der Fernheizung gelegenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke, auf denen Wärme verbraucht wird, an die Fernheizung anzuschließen (Anschlusszwang). Sie sind die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter und dergl.) der angeschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf aus der Fernheizung zu decken (Benutzungszwang).

5. Hinweise / Empfehlungen

Allgemeine Hinweise
- Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).
- Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Hinweis auf barrierefreies Bauen
- Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.

Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 1.9
- Die im Bebauungsplan als "Anpflanzung Bäume" gekennzeichneten Bäume sind als informelle Darstellung zu betrachten. Hinsichtlich der Baumstandorte ist keine Festlegung getroffen. Die Standorte und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den weiteren Festsetzungen unter Punkt 1.9.
- Die Baumstandorte innerhalb des Bereich der Rheinuferpromenade sind als Symboldarstellungen zu betrachten.
- Für die Baumscheiben anzupflanzender Bäume soll eine Fläche von mindestens 3 m² als bewässerungs- und befüllungsfähige Bodenfläche geschaffen und erhalten werden.
- Sämtliche grundrelevante Festsetzungen sollen in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan dargestellt werden.
- Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 und RAS LG 4 zu treffen.

Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15-25/30m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer platanoides	x	x	x	(x)
Salix-Arten				
Betula pendula	x	--	x	--
Sand-Birke				
Fraxinus excelsior	x	x	x	--
Esche				
Juglans regia	x	--	x	--
Walnuß				
Prunus avium	x	--	x	(x)
Vogel-Kirsche				
Quercus petraea	x	x	x	--
Trauben-Eiche				
Quercus robur	(x)	x	x	--
Stiel-Eiche				
Tilia cordata	x	x	x	--
Winter-Linde				

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Acer campestre	x	--	x	(x)
Feld-Ahorn				
Acer negundo	--	--	x	x
Eschen-Ahorn				
Acer pseudoplatanus Globosum	--	--	x	x
Kugel-Ahorn				
Carpinus betulus	x	x	x	x
Hainbuche				
Crataegus carrieri	x	x	x	x
Apfeldorn				
Crataegus coccinea	x	--	x	x
Scharlach-Dorn				
Crataegus oxyacath	x	x	x	x
Hahnendorn				
Malus spec.	x	--	x	--
Zierapfel				
Prunus spec.	x	x	x	x
Zierkirschen				
Pyrus spec.	x	x	x	(x)
Birne				
Sorbus aucuparia	x	x	x	x
Eberesche				
Sorbus aria	x	x	x	(x)
Mehlbeere				
Prunus padus	--	--	x	--
Trauben-Kirsche				

Sorten sind zulässig, Qualität- und Größenmerkmale 3 x v. (m.B.)
StU 16/18cm

Sträucher (Wuchshöhe 2-5/8m)	Öffentliche Grünflächen		Baugrundstücke	
	Freiflächen	Straßen-begleitgrün	Freiflächen (nicht unterbaut)	Freiflächen (unterbaut)
Amelanchier spec.	--	--	x	x
Felsenbirne				
Cornus florida	--	--	x	x
Blumen-Hartriegel				
Cornus mas	x	--	x	x
Kornelkirsche				
Cornus sanguineum	x	--	x	(x)
Hartriegel				
Corylus avellana	x	--	x	x
Hasel				
Euonymus europaeus	x	--	x	x
Pfaffenhütchen				
Hedera helix	x	--	x	x
Efeu				
Ilex aquifolium	--	--	x	x
Stechpalme				
Lonicera albicnata	--	--	x	x
Lavendel				
Ligustrum vulgare	--	--	--	x
Liguster				
Ligustrum v. 'Lodense'	--	--	--	x
Zwerg-Liguster				
Lonicera xylosteum	--	--	x	--
Heckenkirsche				
Mespilus germanica	x	--	x	--
Mispel				
Rosa spec.	x	--	x	x
Rosen				
Salix caprea	x	--	--	--
Sal-Weide				
Viburnum lantana	x	--	x	--
Wolliger Schneeball				

Sorten sind zulässig, Qualität- und Größenmerkmale 2 x v.
mind. H = 60/100cm

Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden und Anlagen

Baumwürger (1/2)*	Celastrus orbiculatus
Spindelstrauch (2-4)*	Euonymus fortunei
Efeu (25-30)	Hedera helix
Trompetenwinde (10)*	Campsis radicans
Glyzine (Blauregen) (10)*	Wisteria sinensis
Waldrebe (15)*	Clematis vitalba
Jelängerjelieber (6)*	Lonicera caprifolium
Wilder Wein (15)	Parthenocissus tricuspidata
Kletter-Hortensie (10)*	Hydrangea petiolaris
Windenknöterich (15)*	Polygonum aubertii

(xx) durchschnittliches Höhenwachstum in Meter
* Kletterhilfe erforderlich

Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange
Gültig für nach § 9 (5) Nr. 3 gekennzeichnete Flächen
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) rechtzeitig vorher anzuzeigen, ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zu benennen.
- Im Bereich von unversiegelten Freiflächen (Grünanlagen, Kinderspielplätze) ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch / Bodenabdeckung) die Kontaktspeere Boden/ Mensch zu gewährleisten. Diese Schutzmaßnahme ist mit den oben genannten Behörden abzustimmen.
- Erforderliche Freimessungen sind durchzuführen.
- Bei Verbleib von Restauffüllungen im Untergrund ist die Zulässigkeit der Versickerung zu prüfen.

Allgemeingültig
- Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.

Hinweis auf wasserrechtliche Belange
- Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) zulässig.

Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung
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 topographischen 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.

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 Beton-fundamentplatte 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4, 6 u. 7 BauNVO)

MI Mischgebiete — MK Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl — 0,8 Geschossflächenzahl

V Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Baugrenze — g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentl. Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein-Ausfahrt mit Maßangabe

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB)

Elektrizität — Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Grünfläche — Spielplatz

Anpflanzen und Erhaltung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume — Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischem Gutachten

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MI	IV/VI	Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GFZ)	0,6	0,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	x	FD	Dachform (FD=Flachdach)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs.1 BauG