

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Bebauungsplan Nr. 597

"Hagellochstraße"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Im Bereich WA I und WA III sind auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

1. Für den Bereich WA I ist eine GRZ von 0,4 je gereihter Einheit festgesetzt. Die GRZ darf bei Einzelhäusern überschritten werden, wenn für die gesamte Einheit die GRZ von 0,4 eingehalten wird.

Im WA II und WA III ist die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Die GRZ muss für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte und jedes Reihenhäuser einzeln nachgewiesen werden. Überschreitungen sind unzulässig.

Gemeinschaftsanlagen (Privatweg und Flächen für Versorgungsanlagen) sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Nutzungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz zu beziehen. Das Baugrundstück im baurechtlichen Sinne ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen. Die GRZ bezieht sich auf das Baugrundstück.

2. Im WA I und WA III sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.
Im WA II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
3. Maximal zulässige Traufhöhe im WA I und WA III: 6,50m
Maximal zulässige Firsthöhe im WA I und WA III: 11,0m

Maximal zulässige Traufhöhe im WA II: 6,50m
Maximal zulässige Firsthöhe im WA II: 10,60m

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Für die Bebauung entlang der Hagellochstraße ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die Höhe der Hinterkante des bestehenden Gehweges in der Hagellochstraße. Für die Bebauung im WA II ist der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die Höhe des geplanten Privatweges.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)

1. Im WA I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur gereichte Einheiten zulässig. Eine Realteilung ist nicht zwingend erforderlich.

Im WA II und WA III wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA II sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA III sind sowohl Hausgruppen als auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bebauungsplan Nr. 597

"Hagellochstraße"

2. Im WA I und WA III sind die Häuser traufständig zur Hagellochstraße zu errichten.

Mindestbreite und -größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Entlang der Hagellochstraße (WA I und WA III) wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0m festgesetzt. Eine Unterschreitung dieser Mindestbreite ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück unabhängig von einer Realteilung eine Mindestgröße von 200m² aufweist und mindestens 5,50m breit ist.

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

Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten, je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

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

Stellplätze und Garagen sind in den dafür festgesetzten Flächen und vor der Bebauung entlang der Hagellochstraße zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie der Hagellochstraße und Baulinie sind keine Garagen und keine Carports zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Hagellochstraße sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen mindestens dreimal verpflanzte, kleinkronige Laubbäume (Stammumfang 18/20cm) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Diese ist mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Privatweg zu den rückwärtigen Grundstücken ist zu Gunsten der Anwohner aus WA I und WA II mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Dachform
Zulässig sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35° und 45°. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Harmonisierung von Doppelhäusern und Reihenhäusern
Innerhalb eines Baufensters müssen Doppelhaus-Teilgebäude und Reihenhäuser in ihrer Höhenentwicklung, Dachform und -neigung aufeinander abgestimmt sein.
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Müllbehälter und deren Gestaltung

Bebauungsplan Nr. 597

"Hagellochstraße"

Die Einfriedung der Vorgärten an der Hagellochstraße ist unzulässig. Entlang der Hagellochstraße sind Abstellplätze für Müllbehälter nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind einzuhausen und zu begrünen.

Zwischen angrenzenden Wohneinheiten sind auf der Gartenseite Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,40m gemessen von der Oberkante Terrasse zulässig. Eine Länge von 3,00m gemessen von der Außenkante der Gebäudewand darf nicht überschritten werden.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze und ihre Gestaltung
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die jedoch nicht unabhängig anfahrbar sein müssen. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen. Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

Hinweise

Barrierefreies Bauen

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

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.

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.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern 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 des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Bodenschutz

1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde, der SGD Süd, und dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen abzustimmen. Die Nutzungsverträglichkeit als Wohngebiet ist auf den Teilflächen, auf denen Überschreitungen der oPW2-Werte des ALEX-

Bebauungsplan Nr. 597

"Hagellochstraße"

Merkblattes 02 festgestellt wurden, durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

2. Der Beginn der Baumaßnahmen ist bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
3. Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vorzulegen. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
4. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im gewachsenen Boden bzw. unbelasteten Auffüllungen möglich. Die Versickerungsflächen sind baulich so auszuführen, dass es zu keiner Einstauung in angrenzende, nicht sanierte Bereiche kommt.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

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.

DIN-Regelwerke

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.