

Bebauungsplan Nr. 554 d
„Melm/ Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 und §1 Abs.5 BauNVO)

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

2. GFZ und GRZ (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16, §19 und §20 BauNVO)

Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze und überdachte Freisitze werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet.

Fahradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; Gartengeräteschuppen bis zu 4 m² bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

3. Gebäudehöhe und Geschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 und §18 BauNVO)

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Straße. (§18 Abs.1 BauNVO)

Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren, bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung. (§18 Abs.1 BauNVO)

Bei einer Wandhöhe von 4,50 m, darf für einen Sockelausbau ausnahmsweise die maximale Wandhöhe bis zu 5,00 m überschritten werden.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe, siehe Nutzungsschablone (§16 Abs.4 BauNVO) !

4. Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Einzel- oder Doppelhäuser).

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters sind Teilgebäude von Doppelhäusern nur dann zulässig, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten. Die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ist außerdem nur dann zulässig, wenn die Bebauung der benachbarten Grundstücke dadurch nicht unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert wird. (§ 22 BauNVO)

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand jedoch maximal 4m die Baugrenze bis 1,50m überschreiten. (§23 Abs.2 BauNVO)

5. Zulässige Grundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m.

Für Doppelhaushälften beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 qm.

Für Einzelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 qm.

6. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5m-Streifens zulässig. Auf Eckgrundstücken sind Garagen im seitlichen Bauwich parallel zur Giebelseite des Gebäudes auch innerhalb dieses 5m-Streifens zulässig, wenn die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Garagenwand begrünt wird. (§14 Abs.1 S.3 BauNVO i.V.m. §88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko-oder Fugenpflaster) herzustellen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Garagendächer, die nicht mit Ziegeln o.ä. gedeckt sind, sind extensiv zu begrünen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Für den ruhenden Verkehr werden neun Stellplätze festgesetzt. Dabei sind insgesamt mindestens acht, Laubbaum-Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 16-18 cm im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel) vor Überfahung zu schützen. Die Pflanzflächen müssen dabei eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Ausnahmsweise kann die Lage der Stellplätze und Bäume von der zeichnerischen Darstellung abweichen, wenn diese zur geeigneten Erschließung der Grundstücke erforderlich ist.

7. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 S.3 BauNVO)

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

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

Je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise ist für Baugrundstücke pro Einzelhaus eine 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt. (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

9. Freiraumgestaltung (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Auf allen Grundstücken/ Nutzungseinheiten unter 250qm ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken/ Nutzungseinheiten über 250qm ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 16/18, zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

30 % des Vorgartenbereiches ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum Stammumfang 14/16 oder Großstrauch zu pflanzen.

Entlang der zu öffentlichen Grünflächen orientierten privaten Grundstücksgrenzen ist auf den Baugrundstücken ein 3 Meter breiter unversiegelter Grünstreifen anzulegen und im Sinne einer Randeingrünung unter Verwendung von einheimischen Hecken und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind innerhalb dieses Grünstreifens ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur öffentlichen Grünfläche hin geschlossen eingegrünt werden.

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

Alle allgemein oder zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

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

a. Dachgauben/ Dacherker

- 1.1 Eine Gaube darf max. ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit max. 50% der zugehörigen Dachlänge (Abb. 1).
- 1.2 Dachgauben müssen min. 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb. 1 und 2).

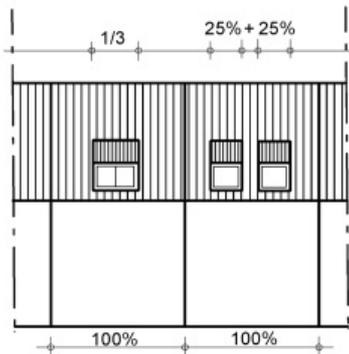


Abb. 1

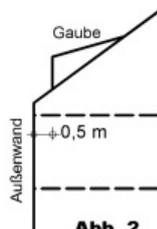


Abb. 2

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

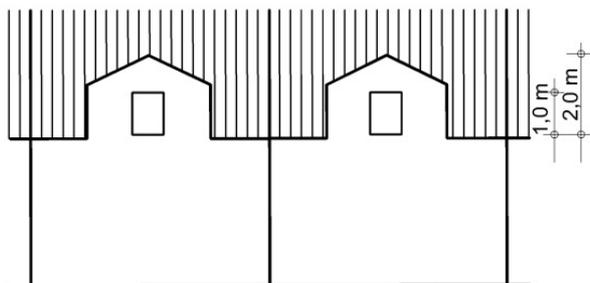


Abb. 3

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

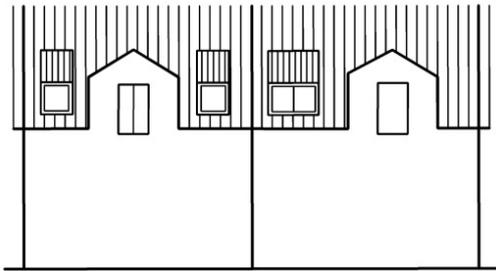


Abb. 4

b. Dachform/ Dachneigung

- 1.5 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise sind auch versetzte Pultdächer (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) zulässig, wenn sie der zusätzlichen Belichtung des Obergeschosses dienen. Der Versatz darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 1.6 Dachneigungen sind allgemein zwischen 25° und 43° zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Dachneigung an beiden Pultdächern nicht mehr als 10° differieren.

2. Harmonisierung von Gebäudegruppen

- 2.1 Bei aneinandergebauten Doppelhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

3. Stellplätze (§88 Abs.1 Nr.8 LBauO)

a. Kfz-Stellplätze

- 3.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen nicht unabhängig erschließbar sein.
- 3.2 Pro Einliegerwohnung (gemäß Pkt. 8 – Planungsrechtliche Festsetzungen -) ist ein Stellplatz nachzuweisen.

b. Fahrradabstellplätze

- 3.3 Pro Wohnung ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.
- 3.4 Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung min. 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

4. Freiflächengestaltung (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

a. Geländehöhe

4.1 Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen.

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

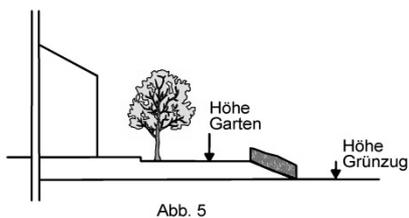


Abb. 5

4.3 Ausnahmen sind zulässig, wenn nachbarrechtliche Belange nach §13 LBauO nicht berührt sind und das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird.

b. Einfriedung

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

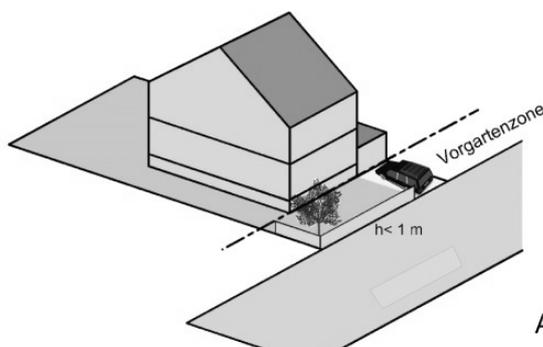


Abb. 6

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

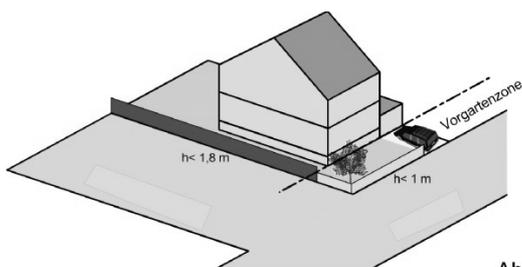


Abb. 7

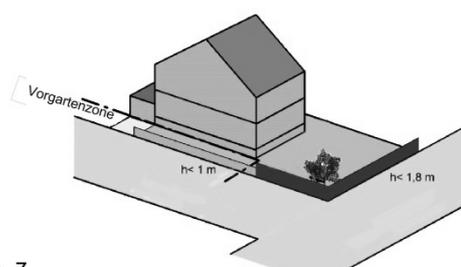


Abb. 8

4.5 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/...).

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.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

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.

Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

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.