

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO i.V.m. §1 (2), (5) und (6) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

B Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff. BauNVO)

1. Grundfläche, Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

- 1.1 In WA1 und WA 2 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Die zulässige Grundfläche kann hier gem. §19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

- 1.2 In WA3 beträgt die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,35. Die zulässige Grundfläche kann hier gem. §19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von max. 0,5 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

- 2.1 In WA 1 sind maximal III, in WA 2 und WA 3 maximal II Vollgeschosse zulässig.

- 2.2 In WA 1 liegt die zulässige Traufhöhe zwischen 7 m und 9 m, die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 15 m. Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 9 m zwingend einzuhalten. Unterschreitungen bis zu einer Traufhöhe von 7 m sind zulässig, wenn für beide, benachbarte Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

- 2.3 In WA 2 liegt die zulässige Traufhöhe zwischen 6 m und 7 m, die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14 m. Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 7 m zwingend einzuhalten. Unterschreitungen bis zu einer Traufhöhe von 6 m sind zulässig, wenn für beide, benachbarte Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist.

- 2.4 In WA 3 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 6,5 m, die zulässige Firsthöhe maximal 11 m.

- 2.5 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der an der Traufseite in einer Linie senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der Sparren und bei zurückgesetzten Geschossen der Oberkante Brüstung und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
- 2.6 Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches und der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

C Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. In WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser, in WA 3 nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile in einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauf- bzw. Giebelbreite ausnahmsweise um 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben davon unberührt.

E Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen bei Einzelhausgrundstücken 350 m² bei Doppelhausgrundstücken 250 m².

F Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 21a BauNVO)

1. Garagen, Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind unter Beachtung von F2 und F3 zulässig:
 - auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren gedachter Verlängerung, sowie
 - auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen
2. Garagen und geschlossene Carports müssen – bezogen auf die Zufahrtsseite - einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Carports (Carports ohne Seitenwände) sind davon ausgenommen. F3 ist zu beachten. Ebenfalls ausgenommen von dieser Einschränkung sind Garagen und geschlossene Carports, die auf den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
3. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und zufahrtsseitiger Gebäudekante) gilt: In WA 1 sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Garagen, geschlossene oder offene Carports sind hier unzulässig. In WA 2 und WA 3 sind neben Garagen, geschlossenen und offenen Carports auch Stellplätze unzulässig.
4. Flächenanteile der Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind den Grundstücksflächen, denen die Stellplatz-/Garagenflächen zugeordnet sind (im Sinne von §19, Abs. III BauNVO) anteilig hinzuzurechnen.

G Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. In WA 1 sind je 900 m² Grundstückfläche maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. In WA 2 und WA 3 ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
3. In WA 3 sind ausnahmsweise pro Wohngebäude auch zwei Wohnungen zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

H Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der privaten Erschließungsstraßen wird zu Gunsten der Anwohner und der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

I Passive Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umfassungswände für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sind derart herzustellen, dass diese ein Schalldämmmaß von 30 dB haben. Die Fenster müssen somit der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

J Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB und §9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein Baum 1. oder 2. Ordnung in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (StU 16/18 bzw. 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
2. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 250m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Zier- oder Fruchtgehölze) 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Bäume 2. oder 3. Ordnung (mittel- bzw. kleinkronig) sind in einer Mindestpflanzqualität von StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

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

A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise kann für eine Einliegerwohnung auf den Nachweis eines zweiten Stellplatzes verzichtet werden, wenn die Einliegerwohnung eine Nettogrundfläche (nach DIN 277) von 50m² nicht überschreitet.
2. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese gemeinsam derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von

1. Bei Einzelhäusern
 - zwischen 30° und 45° in WA 1 und WA 2

- zwischen 20° und 35 ° in WA 3
2. Bei Doppelhäusern zwingend 40°. Eine abweichende Dachneigung zwischen 30° und 45° ist zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Dachneigung für die benachbarte Doppelhaushälfte per Baulast gesichert wird.
 3. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig. Flachdächer (DN < 10°) von Garagen und Carports sowie von genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sind zu begrünen.
 4. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

D Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

1. Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken umpflanzt werden. Für Einfriedungen gegen sonstige öffentliche Bereiche sind ebenfalls nur Hecken und Buschpflanzungen mit integrierten Zäunen zulässig.
2. Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den einzelnen Gebäuden Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton in Höhe von maximal 2,40 m über OK Terrasse und einer Tiefe von maximal 5,0 m gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
4. Wandflächen von Garagen oder Nebengebäuden, die auf einer Länge von mehr als 7m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist zwischen den Wandflächen und der Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Tiefe anzulegen und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich

Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Unteren Wasserbehörde als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

B Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D 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.

E Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.
Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

F 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.

G 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.