

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Stellungnahme der Behörden gem. §4(2) BauGB

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO):

Die als WA festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im WA unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

1. Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ (§§ 19, 20 BauNVO):
Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Sie kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (erweiterte GRZ).
Die GFZ wird mit 1,0 festgesetzt.
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 9,80 m, die zulässige Firsthöhe max. 14,50 m.
 - 2.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der an der Traufseite in einer Linie senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der Sparren. Bezugspunkt der Höhenermittlung ist Hinterkante Gehweg Annette-Kolb-Straße.
3. Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante des Gehwegs.

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

Zulässig ist die offene Bauweise entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes bestimmt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (punktuelle Vorsprünge) mit einer Gesamtbreite von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite um max. 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der LBauO Rheinland-Pfalz bleiben davon unberührt.
2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die erweiterte GRZ nicht überschritten wird. Dies gilt insbesondere auch für Tier- und Kleintierhaltungen.

E Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind insgesamt 8 Wohnungen zulässig.

F Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen erlaubt. Carports sind nicht zulässig.

Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Behelfsgaragen und Garagen aus Wellblech o.ä. sind nicht zulässig.

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

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. unten Hinweis G.).
3. Die anzupflanzenden Bäume sind Laubbäume (Zier- oder Fruchtgehölze) mindestens 2. oder 3. Ordnung (mittel- bzw. kleinkronig) in einer Mindestpflanzqualität von Stamm-umfang 14/16. Sie sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
4. Je vier ebenerdige Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Kap. G.3)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

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

Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind nur zulässig, wenn diese gemeinsam derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

B Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 27° bis 35°.
2. Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt, die Begrünungen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.
3. Geneigte Dachflächen, auch von Garagen, sind mit roten Dachpfannen oder in Blech mit Stehfalz einzudecken.
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

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

Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß oder in gebrochenem Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

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

1. Als Einfriedungen gegen öffentliche Flächen (Flurst. 5032, 5033, 5050) sind nur Hecken oder in Hecken integrierte Zäune (max. 90 cm hoch) zulässig.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

III. HINWEISE

A Barrierefreies Bauen

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

B Wasserrechtliche Belange

1. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.
2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern, zu verrieseln oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln. Das geplante Vorgehen ist im Rahmen der Baugenehmigung anhand einer Entwässerungsplanung mit den betreffenden Fachdienststellen (insbes. der Unteren Wasserbehörde und des WBL Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt sowie der SGD Süd) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.
3. Soll zu Brauchwasserzwecken eine Zisterne o.ä. betrieben werden, hat der Inhaber die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abt. Gesundheitsamt als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 4 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

C 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. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

D 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. Keller sollten wasserdicht ausgebildet oder darauf verzichtet werden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Sollte eine vorübergehende Grundwasserabsenkung /Bauwasserhaltung nötig sein, ist die Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.

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

1. 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.
2. 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.

3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die Bestimmungen 1-3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F 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.

G 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	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

H 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.

I 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.

J Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbes. mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von techn. Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 – 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp) hingewiesen.

K Altlasten und Bodenschutz

1. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind die Stadtverwaltung Ludwigshafen, Untere Bodenbehörde unverzüglich zu verständigen.
2. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
3. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
4. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.