TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugliederungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Folgende Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit
§1 Abs. 4 BauNVO in allen Teilbereichen **allgemein zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung der Abstände (Z1a bis Z3)
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (soweit sie zur Befriedigung Handel und Lagerplätze, sofern sie Bestandteil eines Zubehör der betrieblichen Tätigkeit sind (unveränderbarer Lagerhäuser/ Lagerplätze),
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

(2) Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind **ausnahmsweise zulässig:**

- Die folgenden Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären:
  - Selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter den Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden allgemein zulässigen Anlagen und Betriebsarten" sowie Jugendliche, Spielplätze und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes"
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO) auf den folgenden Teilbereichen: GE 1b, GE 1e, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5.

(3) Gliederung des Gewerbegebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:

- In Gewerbegebiet GE 1 mit Teilflächen TF1 bis TF11 wird im Verhältnis zum Gewerbegebiet GE2 in Gehrugsbereich des Bebauungsplanes Nr. 531 „Gewerbepark Rheinhindelstraße" der Stadt Ludwigshafen am Rhein geplaget.
- Im Gewerbegebiet mit den Teilflächen TF1 bis TF11 sind die Vorhaben zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestimmten Schallemissionen, die in der Immissionsprognose zum Bebauungsplan ermittelten Werte, unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte, innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK}, Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingente L_{EK}, Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
TF 3.1	60	40
TF 3.2	65	45
TF 3.3	65	45
TF 3.4	65	45
TF 3.5	65	45
TF 3.6	62	42
TF 3.7	60	40
TF 3.8	62	42
TF 3.9	60	40
TF 3.10	62	42
TF 3.11	65	45

Tabelle 1: Gewerbegebiet Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²

- Die Emissionskontingente L_{EK} gelten die zulässige, immissionswirksame Schallleistung pro Quadratmeter der innerhalb des Gewerbegebiets mit den Teilflächen TF1 bis TF11 liegenden Baugrundstücke an.
- Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhalten sich für die Richtungssektoren A bis G, mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem Rechtswert (X) 456803 Hochwert (Y) 5481705 um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$.

Kennzeichnung der Richtungssektoren im Zeichnungsteil

Sektor	Winkel in Grad°		Zusatzkontingent in dB(A)/	
	Richtung	Ende	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	292	349	5	5
B	350	112	0	0
C	113	194	0	0
D	195	206	0	0
E	207	237	2	2
F	252	279	5	5
G	271	292	7	7

Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Nachbar, 90° entspricht Osten, der Volltreffer hat 360°.

Tabelle 2: Gewerbegebiet Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus,i}$ zu ersetzen ist.
- Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (5), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.
- Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissionsortangabe aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.
- Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn die Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ der Immissionsortnetzt an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 um mindestens 15 dB unterschreiten und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreiten.
- Die transportrelevante oder die teilweise transportrelevante von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute transportrelevante dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

(4) Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren bestimmte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen als bestimmtes Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter außerhalb der in Absatz (2) genannten Teilbereiche.
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Absatz (2) fallen.
- Die Nutzungen gemäß Absatz (2) Nr. 1 bis Nr. 3 sind im SO 3 zulässig, sofern sie keine Schallemissionen erzeugen, die zu einer Überschreitung der Werte Absatz (3) Nr. 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) in der Fassung vom November 2010 (oder aktueller) zuzuordnen sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebiete, wie in der Planzeichnung/Nutzungsplan festgesetzt.

(2) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17,20 BauNVO wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für die Gewerbegebiete, wie in der Planzeichnung/ Nutzungsplan festgesetzt.

(3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für die Gewerbegebiete, wie in der Planzeichnung/ Nutzungsplan festgesetzt.

(4) Die zulässigen Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung/ Nutzungsplan ergeben sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Erschließungssystem (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (inkl. Brüstung bzw. Attika. Wenn mehrere Straßenflächen angrenzen, gilt die Straßenfläche, welcher das Grundstück erschlossen wird.

(5) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage darf auf 25 Prozent der Dachfläche durch untergeordnete Bauteilen überschritten werden. Hierzu zählen Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsanlagen von maximal 3.00 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mindestens 2.00 m von der Außenwand des oberen Geschosses zurückversetzt sind.

(6) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1.00 m überschritten werden.

3. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) In den Teilflächen GE 1a, GE 1b, GE 1c, GE 1d, GE 1e und GE 2 sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50m, gemessen parallel zur Verkehrsfläche worüber die Baufluchten errichtet werden, nicht überschreiten.

(2) In den Teilflächen GE 1 GE 4, GE 4a, GE 5 und GE 5a sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Die Länge der Gebäude darf 80m nicht überschreiten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 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) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist „Lingerzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen" sind ausschließlich
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie notwendiger Grundstückszufahrten zulässig.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne „Lingerzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen" sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig. Fahrradabstellplätze und Pre-Bestellplätze sind unter Einhaltung von Punkt 6 der baugliederungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

(4) Eingeschränkt sind die überbaubare Grundstücksfläche in den Teilbereichen GE 1c und GE 1d durch die mit den Buchstaben „A", „B", „C" und „D" gekennzeichneten Bäume. Die mit den Buchstaben „A", „B", „C" und „D" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

5. **Grundstücksgrößen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf den Teilbereichen GE 1a, GE 1b, GE 1c, GE 1d, GE 1e, GE 2, GE 3 und GE 5a beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 1.500 m².
Auf den Teilbereichen GE 3, GE 4 und GE 4a beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 2.000 m².

6. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Auf den gewerblichen Baugrundstücken sind Stellplätze so herzustellen, dass diese nicht unmittelbar von der Straße (öffentliche Verkehrsfläche) aus angefahren werden können. Die Festsetzung zu „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" unter Punkt 15.2 ist zu beachten.

7. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung des Maisteandortes der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird eine Fläche mit einem Radius von 15 m um den Mastmittelpunkt als Freihaltefläche festgesetzt.
In dieser Freihaltefläche besteht Bauverbot und ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
Die Mastandorte muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt von mindestens 4 m auch für schwere Baustellenfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten. In diesem Bereich sind auch die lebungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.
Die Nutzung für Stellplätze und Lagerflächte ist nach vorheriger Zustimmung durch den Leitungsbetreiber im Einzelfall möglich.

8. **Grundstücksanschlüsse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 8m nicht überschreiten.
Mehrere Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind. Die Summe der Breite aller Grundstückszufahrten darf in diesem Fall 12m nicht überschreiten.

9. **Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich wird die 110-kV-Hochspannungsleitung nachrichtlich übernommen und der Maststandort als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt.

10. **Flächen zur Verteilung von Erschließungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 und 26 BauGB)

Parallel zur Hinterkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe zur Herstellung von Bitschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

11. **Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser**
(§ 9 (1) Nr 14, 20 BauGB, in Verbindung mit § 9 (2) und (4) BauGB und § 9 SWG

(1) Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen sowie der Teilbereiche GE 1, GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4, GE 4a, GE 5 und GE 5a ist in den „Flächen für die Wasserwirtschaft" (zentralen Versickerungsanlagen) zur Versickerung zu bringen.

(2) Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zentralen Versickerungsanlagen (Flächen für die Wasserwirtschaft) kann das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Art und Größe der Versickerungsanlage müssen den Stand der Technik entsprechen. Es darf hier unbelastetes Niederschlagswasser über versickerungsfähige Böden versickert werden.

(3) Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Teilflächen GE 1c und GE 1d ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln, soweit es nicht zu Brauchwasserzwecken gesammelt und verwertet wird.

12. **Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen**
(§ 9 Abs. 1Nr. 21 und (6) BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Hiervon sind Bestandsbäume ausgenommen.

(2) Für die mit diesen Planzeichen gekennzeichneten Bereiche werden Leitungsrechte zur Sicherung der Lösschwasserversorgung mit Trinkwasser zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

(3) Sollten die Leitungsrechte nicht mehr benötigt werden, da die Leitungen an anderer Stelle verlegt oder aufgegeben wurden und ausgeschrieben werden kann, dass diese auch zulässig von den jeweiligen Leitungsträgern benötigt werden, entfallen die unter Absatz (1) gesamten Restriktionen.

(4) Sollten die Leitungsrechte nicht mehr benötigt werden, da die Leitungen unter oder aufgegeben wurden und ausgeschrieben werden kann, dass diese auch zulässig von den jeweiligen Leitungsträgern benötigt werden, entfallen die unter Absatz (1) gesamten Restriktionen.

14. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
14.1 Grundnutzerbeitrag von Windkraftanlagen

(1) Bei den Neubau und der Änderung von Gebäuden auf den Teilbereichen GE 1c, GE 1e, GE 2 und GE 3 ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, eine Grundrisskonzeptierung vorzunehmen. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind auf der Ost-, West-, Nord- und Südfassade anzuordnen.

(2) Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, Festverglasungen, Prallscheiben, vergleichbare Leistungsträger oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im betroffenen Zustand vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Schienen- und Straßenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.
- oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, von Süden her belüftet werden können und die Fenster von Südfassade aus für die Belüftung nutzen.
- oder wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere aufgrund der abschirmenden Wirkung vorhandener Bebauung oder der Eigenabschirmung der Gebäude vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Schienen- und Straßenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigten Antragsverfahrens nachzuweisen.

14.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018 (DIN 1409-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel und deren Verknüpfung sind in den Anlagen 1 und 2 zur Planzeichnung dargestellt.

Anlage 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Praxisräume, Unterrichtsräume, Büroräume, Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen.

(2) Anlage 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer.

(4) Von den Festsetzungen nach 1) bis 3) kann abgewichen werden, soweit im baurechtsgenehmigten Verfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu reduzieren.

(5) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigten Antragsverfahrens nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2:2018-01) nachzuweisen.

14.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(1) Schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer und beschaffen (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszubauen, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung 14.2 eine ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/ Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung" (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

(2) Von den Festsetzungen nach (1) kann abgewichen werden, soweit im baurechtsgenehmigten Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigten Antragsverfahrens nachzuweisen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserrückhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 u. Nr. 25, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. (§ 9Abs 4 BauGB)

15.1 Anlage und Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsanlagen)
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)

Die Versickerungsanlagen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch die Flächen für die Wasserwirtschaft umgrenzt. Die Versickerungsanlagen sind naturnah auszugestalten.

15.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

(1) Die in Plan entsprechend als „Erhaltung: Bäume" gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung (= Pflicht zur Nachpflanzung bei Ausfall oder Fällung) zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

(2) Die als "Anpflanzung: Bäume" gekennzeichneten Straßenbäume sind als standortgerechte Laubbäume (Hemat vergleichbare Wäre, mit Ballen, Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen / Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Neupflanzung von Straßenbäumen" zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind nach FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" vorzubereiten. Ausnahmsweise kann von vorgesehenen Standort abgewichen werden.

(3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, gebietsgetreuer Laubbaum (Heirkunftsgebiet R) 1. Z. Ordnung gemäß Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Neupflanzung von Einzelbäumen" anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die einem Baum entsprechen, können herbei angerechnet werden.

(4) Für sämtlich neu oder durch Ersatzverpflichtung zu pflanzende Bäume und Sträuchern im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
z.B. die unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl" aufgeführten Arten.

(5) Die erforderlichen Schutzstreifende zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

(6) Für alle vorhandenen oder neu gepflanzten Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen und vor Befahren zu schützen.

(7) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen zu bepflanzen.
Hierfür sind standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher (Herkunftsgebiet R) der Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl" zu verwenden.

15.3 Begrünung und Anlage von privaten Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind durch die Anpflanzung von Laubbäumen-Hochstämmen gemäß Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Laubbaum-Auswahl - Neupflanzung von Einzelbäumen" zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in standortnaher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter 15.2 (3) anzupflanzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

15.4 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)

Alle Dächer sind mit einer mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht fachgerecht mit klimangepassten, vorzugsweise heimischen Pflanz- und Saatgut (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern z.B. unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Extensive Begrünung von Gebäudedächern") dauerhaft zu begrünen.
Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

(2) Das Dachbegrünungsbestrebt muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinien), Ausgabe 2018 oder aktueller entsprechen.

(3) Ausgenommen von der Festsetzung zu Dachbegrünung nach (1) und (2) sind: Untergeschosse und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen, Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude, die dauy bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und geräumt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

15.5 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)

Fassaden ohne Öffnungen (dazu zählen z.B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen) sind an einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Fassadenbegrünung" zu begrünen.
Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2m zu pflanzen.

15.6 Begrünung und Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Je nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) nicht bebauen Baugrundstücksfläche sind als Vegetationsflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Artenarme, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Begleitpflanzung, sowie Kunstrasen sind nicht erlaubt.

15.7 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

(1) Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 9.372m² und den damit verbundenen Maßnahmen (Schaffung strukturreicher Feldhecken Lebensraum mit Wasserzufluss, Anlegung von Ackerrandstreifen und Feldweiss) auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 2523, 2523/2, 2524, 2525, 2525/2, 2526, 2527, 2527/2 sowie 2528 in der Gemarkung Oggersheim sind zur vollständigen vorzeitigen Kompensation der gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 589c „Mittelstandspark Mannheimer Straße" zugeordnet.

(2) Von den öffentlichen Grünflächen werden 9.372m² der gesamtgemeinden des Bebauungsplanes Nr. 589c weitere 1.349 ha den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Anlage 1

Anlage 2

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

Gesetzlerische Anforderungen an bauliche Anlagen
(§ 80 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Dächer
Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit maximaler Dachneigung von 10 Grad zulässig.

2. Anwesenheit
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die einzelne Werbefläche darf eine Größe von 20 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Die Baugrenzen können hiervon ausgenommen werden.
Die Werbeanlage darf nicht mehr als 2.50 m über die Oberkante des Daches hinausragen.
- Die Werbung mit wechselnden Werbung (Wegwerer) müssen sich in das von der Straßenanlagung vorgegebene System einfügen.
Lauftende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Indexwondere im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausführung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen.
Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugesuchen kein Schadensersatzanspruch ableitet lässt.
Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (6) BauGB, § 5 (2) BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die den Denkmalschutz unterliegen
Im Geltungsbereich befindet sich die Gesamtanlage (Ensemble) „Oggersheim (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen) befinden sich größere Bestandteile der baulichen Gesamtanlage (§ 8 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Bunkerbesatzung".
Der Westwall wird als ein architektonisch Kulturdenkmal betrachtet. Maßnahmen an den o.g. Westwallelementen oder in deren unmittelbaren Umfeld sind genehmigungspflichtig, zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde.
Bei Bodenarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde (GDKE) mit angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. vier Wochen) zu benachrichtigen, um die konkreten Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Westwall-Reste zu prüfen und ggf. die Arbeiten fachlich zu begleiten.
Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalpflegebehörde zu begleiten.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen überflutet wird. Der betroffene Bereich ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen.
Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wasserstände im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes
(im Internet z.B. unter http://hochwasserrisiko-kurzinfo.de/overview/de/rlp/2011) entnommen werden.
In Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesen hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

Hinweise/Empfehlungen

Belege des Artenschutzes
(1) Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen können, dürfen gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

(2) Für sämtliche Baumfällungen sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden, die der Ökologie-Richtlinie entsprechen.
Es sind LED-Lampen mit warmweißem Licht zu verwenden.
Es sind geschlossene Leuchtmittelgehäuse zu verwenden.

(3) Es wird empfohlen, an jedem Bauwerk jeweils ein künstliches Fledermausquartier in Form von Fledermauskästen oder ähnlichen geeigneten technischen Installationen fachgerecht anzubringen, da durch den Verlust von Baumhöhlen und Spaltenquartieren ein erheblicher