



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
TH Traufhöhe	g geschlossene Bauweise
H abweichende Höhen/ Auskragungen	— Baulinie
	— Baugrenze
Sonstige Planzeichen	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)	

RECHTSGRUNDLAGEN

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2989)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3019)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Mindestwandhöhe und maximalen Wandhöhen bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Aufzugsbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,50m überschritten werden.
- Die Höhenangaben beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.
- Wandhöhe ist die an den Traufseiten (parallel zur Hauptfirstrichtung) in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Straßenbegrenzungslinie bis zur Unterkante Sparren bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Dachaufbau und bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.
- Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Straßenbegrenzungslinie und Oberkante Dachhaut an ihrer höchsten Stelle.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.
- Die Baulinien dürfen oberhalb der Erdgeschosses, in der Höhe ab 3,50 m ausnahmsweise um bis 2 m überschritten werden, wenn es sich dabei um Fassadengliedernde Elemente wie Erker oder Balkone handelt und diese Bauteile, welche die Baulinien überschreiten nicht bis in das oberste Geschoss gezogen werden. Diese Elemente dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Werbeanlagen auf privaten Grundstücken

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- Der Bebauungsplan 615 liegt im Bereich der rechtskräftigen Werbeanlagensatzung vom 29.9.2008. Diese ist anzuwenden.
- Darüber hinaus sind Werbepylone/Werbemaste sowie Fahnenmaste nicht zulässig.
- Diese Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

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. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Da es sich um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, bzw. eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwertung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) den Altstandort, insbesondere über Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten Abfälle / Aushubmassen

- Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die 20-Werte der LAGA-TR Boden neu (Tab. II. 1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV) in Frage. Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25.
- In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u.ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.ä. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 5-9-1995 bzw. 6.11.1997 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist im ALEX-Informationsblatt 26 geregelt. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gemäß den Begriffsbestimmungen der jeweiligen LAGA-TR einzustufen

(Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub siehe LAGA-TR-neu, Tab II.1.2-4 und II. 1.2-5, für Bauschutt siehe LAGA-TR-alt, Tab.II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insb. das Vorliegen hydro-geologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbot, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.ä.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung

nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) (AVV-Schlüssel 170503* bzw. 170106*) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige

Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Regionalstelle der SGD Süd Ref. 34 rechtzeitig schriftlich vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben. Um Aussagen hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenkontaminationen treffen zu können, sind orientierende Bodenuntersuchungen am Standort durchzuführen. Sollte im Zuge der Bauausführung eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen bei den Wasserbehörden zu beantragen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am <u>02.07.2007</u> durch den Stadtrat beschlossen und am <u>06.05.2009</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den <u>10.12.2009</u> gez. Magn Stadtplanung gez. Merkel Dezernat 4	PLANUNTERLAGE Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den <u>11.12.2009</u> gez. Plume Stadtplanung gez. Merkel Dezernat 4	OFFENLAGE Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom <u>28.09.2009</u> , als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am <u>02.07.2007</u> , in der Zeit vom <u>12.12.2009</u> bis einschließlich <u>18.12.2009</u> öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den <u>10.12.2009</u> gez. Magn Stadtplanung gez. Merkel Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am <u>07.09.2009</u> durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden. Ludwigshafen am Rhein, den <u>10.12.2009</u> gez. Magn Stadtplanung gez. Merkel Dezernat 4	AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den <u>18.12.2009</u> gez. Dr. Eva Lohse Oberbürgermeister	RECHTSWIRKSAMKEIT Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am <u>18.12.2009</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ludwigshafen am Rhein, den <u>18.12.2009</u> gez. Magn Stadtplanung gez. Merkel Dezernat 4

Siegel (49)

Bebauungsplan

615

Einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Dezernat 4
Sperte 4-12 Stadtplanung

CITYKANTE OST

Stadtteil Mitte
Gemarkung Ludwigshafen
Stand: 6. November 2009
Blattgröße: 594 x 970mm