

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## **A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.
- Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsnutzungen, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel o. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Anlage 1 nicht enthalten sind.

#### **1.2 Sonstiges Sondergebiet „SB-Warenhaus“ (SO) gemäß § 11 BauNVO**

Im Sondergebiet ist Einzelhandel als Betriebstyp bzw. Angebotsform „SB-Warenhaus“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.800 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem werden Konzessionsflächen bis zu einer Größe von 250 m<sup>2</sup> zugelassen.

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind außerdem die im Gewerbegebiet nach 1.1 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Imbissbuden und Kleinverkaufsstände sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.3 Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch**

- die Kassenzonen,
- die Kassenvorzonen,

- Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht von Kunden betreten werden können, aber auch nicht zur Lagerfläche gehören (z. B. Frischetheken für Fleisch, Käse und Bäckereiwaren),
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 2.2 Die festgesetzte Anzahl der Geschosse wird auf die Hinterkante Gehweg der entsprechenden Erschließungsstraße bezogen.
- 2.3 Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

**3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 3.1 Außerhalb der festgelegten Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sind keine weiteren Grundstückszu- und / oder -abfahrten zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

- 4.1 Die Bepflanzungen der privaten Grünfläche (insbesondere Bäume) sowie darüber hinaus gekennzeichnete Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 4.2 Kfz-Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in einem Abstand von höchstens 10,00 m zu überstellen.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. Werbeanlagen**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- 1.1 Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamer sind nicht zulässig.
- 1.2 Pro Grundstück ist ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 16,00 m (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) nicht überschreitet.

- 1.3 Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von Hauptgebäuden sind bis 3,00 m oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch 16,00 m nicht überschreiten.
- 1.4 Innerhalb des vorderen Grundstücksstreifens bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig:
- je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt,
  - Fahnenmasten,
  - fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m<sup>2</sup>), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

## **C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Entwässerungsgraben (Mittelgraben)**

Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben, der teilweise verrohrt ist. Aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen dürfen in einem Abstand von 3,00 m ab der Uferkante keine Gebäude errichtet werden. In einem Abstand von 3,00 m bis 10,00 m ab der Uferkante bedarf eine Bebauung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt). Die Zugänglichkeit des Grabens, beispielsweise zur Durchführung von Pflegearbeiten, ist jederzeit zu gewährleisten.

*Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.*

## **D) HINWEISE**

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verrieseln oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Die direkte Einleitung in ein Gewässer ist nur zulässig, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

### **Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden 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.

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“**

---

### **DIN-Regelwerke**

Sofern in dem Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

*Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.*

Anlage 1

**Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente**

<b>Sortimentsgruppe</b>	<b>Was gehört z. B. dazu:</b>
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	vor allem Großgebilde für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro-(Küchen-)großgeräte</b>	Weißware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	Auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
<b>Zoofachmärkte</b>	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen, S. 99.