

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 (0,5) Geschossflächenzahl (GFZ)

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 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 ge-
- Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

werbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.

- 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
- 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 m² zulässig. Zudem werden Konzessionärsflächen bis zu einer Größe von 250 m²
- Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind außerdem die im Gewerbegebiet nach 1.1 zulässigen bzw. Imbissbuden und Kleinverkaufsstände sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausge-
- 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.
- 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
- 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.
- . 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a 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

sig. Die maximale Höhe darf jedoch 16,00 m nicht überschreiten.

- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamer sind nicht zulässig.
- 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.
- 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 Gehwegs) zuläs-
- 4 Innerhalb des vorderen Grundstücksstreifens bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist
- je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt,
- Fahnenmasten, fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m²), 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 Uferkante keine Gebäude errichtet werden. In einem Abstand von 3,00 m bis 10,00 m ab 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.

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.

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.

<u>Anlage 1</u>

Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 06.02.2017

Baunutzungsverordnung

BBodSchV)

(BGBI. I S. 1474)

(BNatSchG)

(BGBI, I S. 2258)

(BlmSchG)

Baugesetzbuch

(BauGB)

(BauNVO) om 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013

Planzeichenverordnung

ruletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016

n der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S

6.07.2016 (BGBI. I S. 1839). Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v

0.11.2016 I 2749 (Nr. 57) textlich nachgewiesen, dokumentarisch

274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom

zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015

leugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Sicherung der umweltverträglichen Bewirt-

es Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBI. I S. 1972)

Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBI. I S. 569)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 G des Gesetzes vom

13.10.2016 (BGBI. I S. 2258). Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v.

0.11.2016 I 2749 (Nr. 57) textlich nachgewiesen, dokumentarisch

om 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des

(PlanZV) om 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) uletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011

Bundes-Bodenschutzgesetz

om 12.07.1999 (BGBI. I S. 1554),

Bundesnaturschutzgesetz

vom 29.07.2009 (BGBI, I S. 2542),

noch nicht abschließend bearbeitet.

vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414),

och nicht abschließend bearbeitet.

schaftung von Abfällen

undesimmissionsschutzgesetz

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (BBodSchG) (LKrWG) rom 17.03.1998 (BGBI. I 1998 S. 502), vom 22.11.2013 (GVBI. S. 459), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (BGBI. I S. 2258)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Landesbauordnung

(LBauO) vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365, BS 213-1). zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015

1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBL. S. 477)

mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBI. S. 77)

Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des

§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

(GVBI. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.

Landeswassergesetz

Denkmalschutzgesetz

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 23.03.1978 (GVBI. S. 159),

vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153),

Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. S. 245)

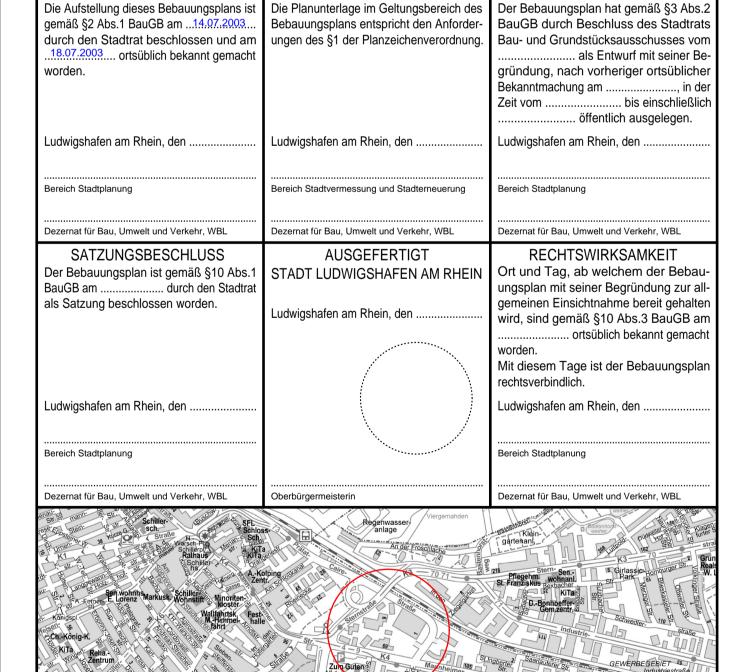
vom 14.07.2015 (GVBI. 2015, 127),

§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBI. S. 383) Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom

06.10.2015 (GVBI. S. 283, 295) Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016



PLANUNTERLAGE

Bebauungsplan

Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße

Stadtteil Oggersheim Gemarkung Oggersheim

03.03.2017 594x1031mm

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

OFFENLAGE