

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

**A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

**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 Nr. 1 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 Grünflächen (insbesondere Bäume) sowie darüber hinaus gekennzeichnete Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 4.2 Stellplätze sind mit Bäumen zu übergrünen. Pro vier ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Hochstamm-Laubbaum der Pflanzqualität 16/18 cm im unmittelbaren Stellplatzbereich zu pflanzen.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

**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 Gebäudehöhe (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:
- 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) KENNZEICHNUNGEN**

§ 9 Abs. 5 BauGB

### **Belastungen des Bodens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem Altstandort 314 00 000-05039 „ehemalige Fabrik Regelarmaturen Fa. Fisher-Gulde, Ludwigshafen“ betroffen. Für diesen Bereich sind Bauvorhaben frühzeitig mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen.

## **D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **Entwässerungsgraben (Mittelgraben)**

Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben, der teilweise verrohrt ist. Aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen ist der westliche Gewässerrandstreifen auf einer Tiefe von 5,00 m (gemessen ab Böschungsoberkante) dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen etc. freizuhalten. Östlich des Grabens beträgt diese Tiefe 3,00 m. Auf einer Tiefe von 3,00 m bzw. 5,00 m und 10,00 m bis zur Böschungsoberkante bedarf eine Bebauung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt). Die Zugänglichkeit des Mittelgrabens, beispielsweise zur Durchführung von Pflegearbeiten, ist jederzeit zu gewährleisten.

## **E) HINWEISE**

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und in Abhängigkeit von den vorhandenen Untergrundverhältnissen auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden.

Veränderungen des bestehenden Entwässerungskonzeptes sind frühzeitig mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde – Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen – sowie Bereich Stadtentwässerung des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen) abzustimmen.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

### **Altlasten / Bodenschutz**

- Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u. U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich machen.
- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
- Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- 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.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.
- Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden.

### **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.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet ist derzeit keine archäologische Fundstelle / Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungs-

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

---

grabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **Löschwasserversorgung**

Im Bereich der Prälat-Caire-Straße ist keine öffentliche Wasserleitung oder Hydranten vorhanden. Der sog. Grundschatz kann grundsätzlich durch das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Der über den Grundschatz hinausgehende objektbezogene Brandschutz (Objektschutz) wird von der zuständigen Behörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht) festgelegt. Der Objekteigentümer hat dafür in eigener Verantwortung zu sorgen.

### **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.

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>	Weißer Ware, 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.