

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Stand: 04.01.2018

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017
(BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017
(BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.
3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1
des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom
02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl.
S. 237)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und §9 (2) BauGB i.V.m. §§1 ff. BauNVO)

1. Für das Sondergebiet ist als Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ergibt sich aus der Verkaufsflächenzahl von $VFZ_{\text{max. gesamt}} = 0,508$, maximal jedoch 10.000 m^2 .

Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche.

(Hinweis: Die Größe des Sondergebiets beträgt laut Planzeichnung zum Bebauungsplan insgesamt 19.700 m^2)

Auf einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von 800 m^2 , ist der Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus folgender Liste:

A - Zentrenrelevante Sortimente	
1) - Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Getränke	
Arzneimittel	
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	nur Segment
Tiernahrung	Randsortiment des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

2) - Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Baby- und Kinderartikel, Spielwaren	außer Möbel
Bastel- und Geschenkartikel, Briefmarken, Münzen	
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Miederwaren und Ba- demoden	
Bücher, Papier und Schreibwa- ren, Schul- und Büroartikel	außer Büromöbel und Büromaschi- nen, Großgebäude für Großabneh- mer
Elektro- (Küchen-) kleingeräte, Unterhaltungselektronik, In- formations- und Kommunikati- onselektronik	Nähmaschinen, Rasierer, Mixer, Wecker, Staubsauger, TV, Hifi, Tonträger, Filme, Computer, Tele- fone, Software, keine Möbel
Haushaltswaren und Heimtextilien	Glas, Keramik, Porzellan, Stoffe, Gardinen, Bettwäsche, Bettdecken, Tischwäsche
Kunstgewerbe, Antiquitäten und Musikinstrumente	Bilder, Rahmen, ohne Möbel
Optische Geräte, Augenopti- ker, Hörgeräteakustiker	
Sanitätswaren	
Sportbekleidung, Sportartikel, Campingkleinartikel, Waffen und Jagdbedarf	ohne großteilige Sportgeräte wie Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte
Tiere, Zooartikel	
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Bestecke	

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Möbelmarkt“ innerhalb des Möbelmarkts
- die zugehörigen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Eine Wohnnutzung, auch in Form von Betriebswohnungen, ist unzulässig.

B Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff. BauNVO)

1. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich als Höhe über der Hinterkante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze.

2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) um maximal 1,5 m überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
3. Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

C Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) i.V. m. § 22 BauNVO

Die festgesetzte Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

D Nebenanlagen (§9 (2) BauGB)

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet zulässig.

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Schützengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. festgesetzt.

F Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Auf mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche sind Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern vorrangig gemäß der unter III Hinweise F Artenschutz festgelegten Artenlist anzulegen.
2. Für je 4 nicht überdachte Stellplätze zu ebener Erde ist im räumlichen Bezug zu dem jeweiligen Stellplätzen ein standortgerechter und heimischer Baum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm, zu pflanzen.
3. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist eine durchgehende Eingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen von mindestens 1 m Breite herzustellen, die ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche durch Ein- Und Ausfahrten unterbrochen werden darf.
4. Die Dachflächen sind zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im

Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

5. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO)

G Werbeanlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung)
2. Zulässig sind:
 - Werbeanlagen an den Fassaden von Hauptgebäuden
 - je Ein- und Ausfahrt auf das Baugrundstück maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 10 m über der Hinterkante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze
 - ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 15 m über der Hinterkante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze
 - Fahnenmasten
3. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen.
4. Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind unzulässig.
5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit z.B. durch Blendung o.ä. nicht beeinträchtigt wird.

H Zahl der Notwendigen Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je 35 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

III. HINWEISE

A Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung zu berücksichtigen oder gegebenenfalls zu verlegen sind. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

B Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

C Grundwasser

Im Geltungsbereich sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen beim Bau zu treffen.

D Verdacht auf Kampfmittel

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

E Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorgeht.

F Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (heimische Vogelarten, blauflügelige Ödlandschrecke) bekannt oder wird zumindest vermutet (geschützte Fledermausarten). Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die unter anderem für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zaun- und Mauereidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Planumsetzung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Rodung der bestehenden Vegetation ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar.
- Anbringen von mindestens 8 Nistkästen an geeigneten Standorten innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets.

- Abtragen des Schottermaterials auf dem Flurstück Nr. 769/22. Das Material ist während der Bauphase zu sichern und anschließend innerhalb der privaten Grünflächen und auf dem begrünten Dach des Gebäudes wieder auszubringen um die Wiederansiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke aus dem im Schotter vorhandenen Gelegen zu ermöglichen.
- Herstellung von extensiven Wiesenflächen mit einem Deckungsgrad der Vegetation von 30-50 % sowohl ebenerdig als auf dem geplanten Flachdach der Lagerhalle als Lebensraum für die Blauflugeilige Ödlandschrecke.

G Pflanzliste

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind bevorzugt die folgenden heimischen Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

H Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Aufenthalts- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.