

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1. Sondergebiet Nahversorgung

Zulässig sind die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ genannten Nutzungen:

- ein Drogeriemarkt mit maximal 705 m² Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör mit maximal 660 m² Verkaufsfläche,
- ein 1-EURO-Discountmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.030 m² Verkaufsfläche sowie
- ein Backshop mit maximal 45 m² Verkaufsfläche.

B) Maß der baulichen Nutzung

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

1. Zulässige Grundfläche

- 1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 1.2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2. Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 101 m ü.N.N.

3. Anzahl der Vollgeschosse

Es ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

C) Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 10 m zum nächsten Immissionsort im östlich angrenzenden Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

$$L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$$

- zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel L_p in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **37 dB(A)**. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen).
2. Tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 10 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) einen um 10 dB(A) höheren Schalleistungspegel L_{WA} von **75 dB(A)** nicht überschreiten.
 3. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

D) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. An den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Je 4 nicht überdeckten Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die unter 1. genannten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
3. Soweit Baumstandorte in befestigten Flächen realisiert werden, sind Baumscheiben bzw. Pflanzbeete pro Baum von mindestens 4 m² frei durchwurzelbarer Fläche und 12 m³ durchwurzelbarem Bodenvolumen auszubilden.
4. Die Pflanzen sind aus folgenden Listen auszuwählen:

1. Baumarten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata

Qualitäts- und Größenmerkmale:
 3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm

2. Gehölzarten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere *	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche *	Prunus padus
Hartriegel	Cornus sanguineum
Hasel	Corylus avellana
Hecken-Rose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche *	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeans
Sal-Weide *	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Auf den feuchteren Standorten,
 z.B. in Versickerungsmulden

Qualitäts- und Größenmerkmale
 2 x v. mind. H = 60/100 cm

3. Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Clematis *	Clematis in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.
Windknöterich *	Polygonum aubertii
Trompetenwinde *	Campsis radicans
Glyzinie (Blauregen) *	Wisteria sinensis
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber *	Lonicera caprifolium

* Kletterhilfe erforderlich

Qualitäts- und Größenmerkmale:
 Containerware

E) Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A) Werbeanlagen

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

1. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. An den Gebäuden selbst sind neben Schaufensterbeklebung pro Ladeneinheit nur maximal zwei weitere Werbeanlagen zulässig.
3. Außerhalb von Gebäuden sind Werbeanlagen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig.
4. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen für Fremdwerbung,
 - Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten,
 - Werbeanlagen in Form von Folienbeklebung von Fassadenteilen außerhalb der Schau-
fenster (z.B. in Firmenfarben),
 - Werbeanlagen in Form von Planen und Transparenten,
 - Werbeanlagen, die sich bewegen,
 - Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht.

B) Dächer

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

1. Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungsline zwischen Traufe und First) von maximal 10° zur Waagerechten zulässig.
2. Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

C) Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630a sind mindestens 114 Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

A) Überschwemmungsgefährdung

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

B) Barrierefreies Bauen

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

C) Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Soweit dies auf Grund der Randbedingungen auszuschließen wäre oder nicht mit vertretbarem Aufwand möglich wäre, ist dies gegenüber der Stadtentwässerung im Antragsverfahren zur Erteilung der erforderlichen Entwässerungserlaubnis nachzuweisen. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 schadlos überflutbare Flächen nachzuweisen.

D) Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können. Diese sind zu beachten und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

E) Altlasten/ Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebietes können schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nicht abschließend ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sind die untere Bodenschutzbehörde beim Fachbereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen und darüber hinaus ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungs-

gemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.