

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB
Stand: 23.03.2021

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 03.03.2021

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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. 126 der Verordnung vom 19.06.2020
(BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des
Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020
(GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018
(GVBl. S. 469)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020
(GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020
(GVBl. S. 287)

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. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.
2. Im Sondergebiet „Möbelmarkt“ ist zulässig:
 - Großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 14.300 m².

Auf einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m², ist der Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus folgender Liste:

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 Bademoden

Bücher, Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel

außer Büromöbel und Büromaschinen, Großgebäude für Großabnehmer

Elektro- (Küchen-) Kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Informations- und Kommunikationselektronik

Nähmaschinen, Rasierer, Mixer, Wecker, Staubsauger, TV, Hifi, Tonträger, Filme, Computer, Telefone, Software, keine Möbel

Haushaltswaren und Heimtextilien

Glas, Keramik, Porzellan, Stoffe, Gardinen, Bettwäsche, Bettdecken, Tischwäsche

Kunstgewerbe, Antiquitäten und Musikinstrumente

Bilder, Rahmen, ohne Möbel

Optische Geräte, Augenoptiker, 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 sowie in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung „Möbelmarkt“.

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

1. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden Grünflächenanteile an Stellplätzen (Stellplatzüberhang) nicht angerechnet.

Schotterrasenflächen werden bei der GRZ-Ermittlung nicht angerechnet, wenn auf dem Dach des zugehörigen Hauptgebäudes eine Fläche von mindestens gleicher Größe als intensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 20 cm hergestellt wird.

2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich als Höhe über der an die Sondergebietsfläche angrenzenden Kante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze.
3. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) sowie für einzelne Fassadenteile oder Dachausgänge um maximal 5 m überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
4. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf eigenständige 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 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

1. Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Treppenhäuser und Aufzuganlagen sowie durch Vordächer um bis zu 5 m überschritten werden.

2. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

E 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.

F 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. sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

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

1. Mindestens 20 % der Sondergebietsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Begrünte Dachflächen können hierauf nicht angerechnet werden. Auf mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche sind Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern gemäß der unter III Hinweise H Pflanzliste festgelegten Artenliste anzulegen.
2. Für je 4 hergestellte, 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 in 1 m Höhe, zu pflanzen.
3. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen der Sondergebietsfläche 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. Mindestens 2/3 der Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten oder durch Belichtungsöffnungen genutzt werden, sind mindestens 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. Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche sind zulässig, wenn sie der Begrünung nicht entgegenstehen.
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)

H 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
 - im Bereich der Grundstückszufahrten maximal eine freistehende Werbeanlage je Zufahrt mit einer Höhe von maximal 10 m über der an die Sondergebietsfläche angrenzende Kante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze
 - ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 15 m über der an die Sondergebietsfläche angrenzende Kante 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.

I Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) 3 LBauO)

Zur Befestigung ebenerdiger, nicht überdachter PKW-Stellplätze sind ausschließlich Schotterrasen sowie Rasengitter- bzw. Rasenfugenpflaster mit einem Offenanteil von mindestens 10 % zulässig.

J Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je 35 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.

Auf die bauliche Herstellung von maximal 25 % der Stellplätze kann widerruflich verzichtet werden, soweit ein verkehrlicher Bedarf für die Herstellung der Stellplätze nicht besteht. Die durch Verzicht nicht belegten Reservestellplatzflächen sind bis zu ihrer Herstellung als Stellplatzfläche zu begrünen und von Werbeanlagen oder anderen Nutzungen freizuhalten.

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 Grundwasser

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

Eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

C Bodenschutz / Altlasten

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets 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.
- Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen 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.

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 Kampfmittelräum-dienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

E Archäologische Funde

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.

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 begrüntem 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 Blauflügelige Ödlandschrecke.

G Freiflächengestaltungsplan

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

H 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

I 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.

J Barrierefreies Bauen

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

K DIN-Regelwerke

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