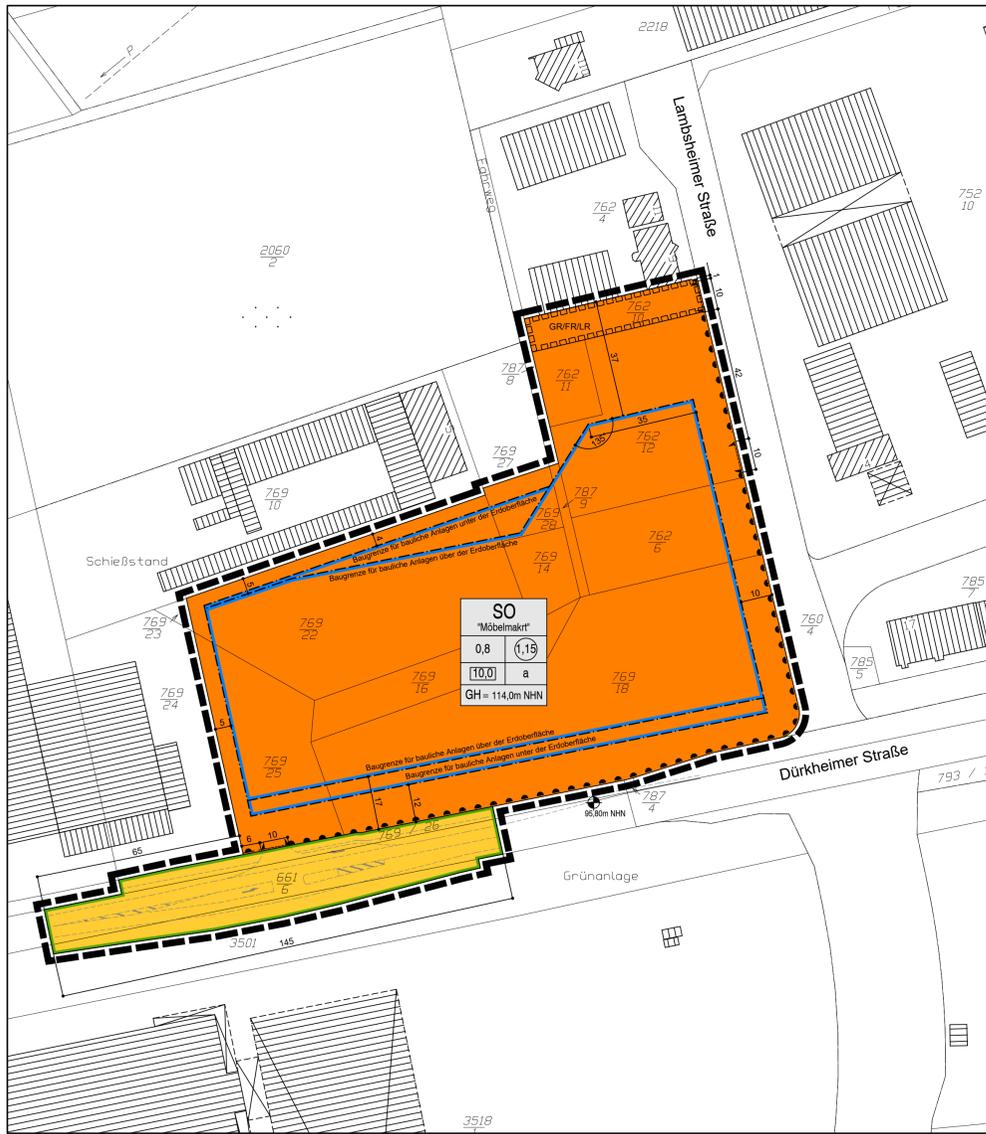


STADT LUDWIGSHAFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 542a "NÖRDLICH DER DÜRKHEIMER STRASSE WEST"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1-7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

10,0 Baumassenzahl

0,8 Grundflächenzahl

GH 114m NHN Gebäudehöhe, als Höchstmaß

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl (GRZ) maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl	Bauweise
GHmax. = Gebäudehöhe, vgl. textl. Festsetzungen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.
- Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel“ ist zulässig:
 - Großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 m² und maximal 14.300 m² je Betrieb.

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² je Betrieb ist der Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus folgender Liste:

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

2) - Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Baby- und Kinderartikel, Spielwaren	außer Möbel
Bastel- und Geschenkartikel, Briefmarken, Münzen	
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Medaillen 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
Haushaltwaren und Heimtextilien	Glas, Keramik, Porzellan, Stoffe, Gardinen, Bettwäsche, Bettdecken, Tischwäsche
Kunstgegenstände, Antiquitäten und Musikinstrumente	Bilder, Rahmen, ohne Möbel
Optische Geräte, Augenoptiker, Hörgeräteakustiker	
Sanitätswaren	ohne großteilige Sportgeräte wie Boote, Heimtrainer, Waffen und Jagdbedarf
Sportbekleidung, Sportartikel, Campingkleinartikel	
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Bestecke	Fitnessgeräte

- 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)

- 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.

- Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Die Gebäudehöhe bemisst sich am höchsten Punkt der Dachhaut.

- 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.

- 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)

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

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 Schutzengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. sowie zugunsten der innerhalb des Plangebietes tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

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

- Mindestens 20 % der Sondergebietsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Begrünte Dachflächen können hierauf nicht angerechnet werden. Auf mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern gemäß der unter III Hinweise H Pfanzliste festgelegten Artenliste anzulegen.
- Für je 4 hergestellte, nicht überdachte Stellplätze zu ebener Erde ist im räumlichen Bezug zu dem jeweiligen Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Baum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm in 1 m Höhe, zu pflanzen.

- 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 Einflächbereiche durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden darf.

- Mindestens 2/3 der Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten oder durch Belichtungsoffnungen genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratschicht 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.

- 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)

- Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung).

- Zulässig sind:
 - Werbeanlagen an den Fassaden von Hauptgebäuden,
 - im Bereich der Grundstückszufahrten maximal eine freistehende Werbeanlage je Zufahrt mit einer Höhe von maximal 106 m NHN,
 - ein Werbeplakat bis zu einer Höhe von 111 m NHN,
 - Fahnenmasten.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen.

- Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind unzulässig.

- Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit z.B. durch Blendung o.ä. nicht beeinträchtigt wird.

H Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§8 (1) 3 LBauO)

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

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

Je 35 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Auf die bauliche Herstellung von maximal 25 % der Stellplätze kann wiederholt verzichtet werden, soweit ein verkehrlicher Bedarf für die Herstellung der Stellplätze nicht besteht. Die durch Verzicht nicht belegten Reservestellplätze 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. Keller und Tiefgaragen sollten wasserrecht ausgebildet werden. 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 Bundesbehörde (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. Gasaussritte 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 Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.
- Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden.

D Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

K Barrierefreies Bauen

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

L DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Halberstraße 1, 67061 Ludwigshafen, einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834)
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 398)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1564),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1980 (BGBl. I 1981 S. 38),
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

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

I Pfanzliste

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 Hartrießel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiflügeliger 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

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

J 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.

K Barrierereis Bauen

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

L DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Halberstraße 1, 67061 Ludwigshafen, einsehbar.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 14.06.2021, durch den Stadtrat beschlossen und am 03.09.2021, örtlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan ist gemäß §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.06.2021 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger örtlicher Bezeichnung am 18.02.2021, in der Zeit vom 03.03.2022, bis einschließlich 05.04.2022, öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung und Stadtmessung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeister	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE

Telefon: 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

AUFGENOMMEN	TAG	NAME
BEARBEITET	Juli 2022	Villinger
GEZEICHNET	Juli 2022	Schmid
GEPRÜFT	Juli 2022	Villinger

Bebauungsplan Nr. 542a "Nördlich der Dürkheimer Straße West"

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Bebauungsplan

Stadtteil: Oggersheim
Gemarkung: Ludwigshafen