
Bebauungsplan Nr. 576 "BSC-Gelände Oppau - 1. Änderung" - Offenlagebeschluss

KSD 20080286

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 576 „BSC-Gelände-Oppau - 1. Änderung“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 576 a "BSC-GELÄNDE OPPAU – ÄNDERUNG 1" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für den Verkauf von Waren aller Art inklusive Lebensmitteln und freiverkäuflichen Arzneimitteln mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m² sowie mit zugehörigen Stellplätzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg der Edigheimer Straße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 5,00 m nicht überschreiten.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der Edigheimer Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 8,00 m.

3. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 4.2 An den Kopfenden von Stellplatzreihen, die an private Verkehrsflächen angrenzen, sowie zwischen zwei aneinandergrenzenden Stellplatzreihen ist je eine mindestens 1 m breite Grünfläche vorzusehen.
- 4.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen breitflächig zu versickern bzw. zu verwerten. Vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung darf die Versickerung auch in Rigolen erfolgen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen. Die Erhaltungsverpflichtung gilt nicht, wenn eine Beseitigung der Bäume aus bodenschutz- oder abfallrechtlicher Sicht geboten ist.
- 5.2 Je 4 Stellplätze bei einreihiger Stellplatzanordnung bzw. je 6 Stellplätze bei zweireihiger Stellplatzanordnung ist im Bereich der Fläche für Stellplätze bzw. den unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² Grundfläche und einer Mindestbreite von 1 m vorgeschrieben.
- 5.3 Mindestens 60% der nicht überbauten und nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten genutzten Grundstücksfläche sind mit einheimischen Gehölzen (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 5.4 Die Schutzwand entlang des Nordringes ist beidseitig mit je einer Kletter- oder Rankpflanze je 1,5 m Wandfläche zu begrünen.
- 5.5 Die Pflanzenauswahl ist gemäß der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan 576 "BSC-Gelände Oppau" vom November 2002 durchzuführen.
- 5.6 Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

6. Leitungsrecht

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen belasteten Flächen dürfen nicht be- oder überbaut und nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

7. Fassaden

Fassaden sind als hellfarbige Fassaden in putzähnlicher Struktur auszubilden. Stützen und Träger dürfen unverputzt sichtbar bleiben.

8. Dächer

- 8.1 Als Dachform sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer zulässig.
- 8.2 Für untergeordnete Dachflächen sind als abweichende Dachformen auch Flachdächer zulässig.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Standorten und nur bis zu einer Größe von maximal je 10 m² zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.
- 9.2 Die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen beträgt 10 m über Oberkante angrenzendem Gelände.

10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, die in die Rahmenpflanzung integriert sind, zulässig.
- 10.2 Abweichend von Absatz 1 ist die im Plan dargestellte Schutzmauer im Süden des Planungsgebietes als massive Wand mit einer Höhe von mind. 1,80 m über Oberkante angrenzendem Gehweg zu errichten.

HINWEISE

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Bodenschutz

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Sparte Umwelt, und der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihnen ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im unbelasteten Bereich bzw. unbelastetem, gewachsenen Boden zulässig.
- Sofern Reste der Ablagerung im Untergrund verbleiben, ist nachzuweisen, dass der orientierende Sanierungszielwert oSW2 (ALEX-Merkblatt 02) nicht überschritten wird. Wird der orientierende Sanierungszielwert oSW2 überschritten, sind Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der SGD Süd erforderlich.
- Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, so sind diese zu dokumentieren.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich der Sparte Umwelt (4-11) 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 § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG 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 Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Nach dem Abtrag der Oberfläche ist eine Überprüfung mit Metalldetektoren erforderlich.

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasser ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann das Planungsgebiet überflutet werden.

Niederschlagswasserentwässerung

Die Stadt stellt bezüglich des Niederschlagswasser die öffentliche Abwasseranlage nicht zur Verfügung (§ 51 Abs. 2 Ziffer 2 LWG).