Einfacher Bebauungsplan
Nr. 556g "Industriestraße, 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§8 BauNVO)

(1) Zulässig sind in GE2 nur:

- Solche Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe und Anlagen, die typischerweise diese Voraussetzung nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine schalltechnische Verträglichkeit mit den maßgeblichen Immissionsorten in ihrer Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 nachgewiesen wird.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

(2) Nicht zulässig sind in GE1 und GE2:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Anlage 1)
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können in GE1 und GE2 zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt/Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation/ Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation/Installationsartikel u. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Anlage 1 nicht enthalten sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8(3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht für Einzelhandelsnutzungen, die vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt wurden. Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist.

(5) Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch

- die Kassenzonen

- die Kassenvorzonen
- Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht von Kunden betreten werden können, aber auch nicht zur Lagerfläche gehören (z.B. Frischetheken für Fleisch, Käse und Bäckereiwaren)
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1 und SO2) (§11(3) BauNVO)

(1) Die beiden Sondergebiete SO1 und SO2 dienen jeweils der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortiment darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 750m² Verkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Tabelle 1 nicht enthalten sind.

(2) Zulässig sind außerdem die im Gewerbegebiet GE1 zulässigen Nutzungen.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können die im Gewerbegebiet GE1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Grundstückszu- und -abfahrten für den betrieblichen Lieferverkehr sind nur entlang der Industriestraße zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.
Ausnahmsweise kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel an der Außenwand der zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume in der Nacht 55 dB(A) unterschreitet.

(2) Im **Bereich B1**
- ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Schienenstrecke der Bahn eindeutig zugewandten Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 zulässig sind und Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich an den der Schienenstrecke eindeutig abgewandten Fassaden vorgesehen werden.
- sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich V der DIN 4109 auszubilden.

(3) Im **Bereich B2**

- ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den der Schienenstrecke der Bahn eindeutig zugewandten Fassaden keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig sind.
- sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

(4) Im **Bereich B3** sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

(5) Von den Grundrissorientierungen gemäß der Festsetzungen (2) und (3) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich VI der DIN 4109 ausgebildet werden.

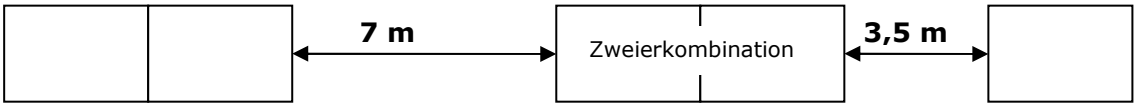
(6) Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der Festsetzungen (2) bis (4) können ausnahmsweise entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Außenwänden der Aufenthaltsräume vorliegen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V. mit §88 (1) Nr.1 LBauO)

Werbeanlagen und Beleuchtung

(1) **Allgemein** gilt:

Fremdwerbung ist nur entlang der Straße (vgl. (3)) und nur in Form von Werbetafeln im Euroformat (ca. 2,5 m hoch und ca. 3,5 m breit) zulässig. Diese sind maximal in Zweierkombinationen zulässig. Bei mehreren Anlagen ist ein regelmäßiger Abstand von mindestens 3,50 Metern einzuhalten. Zweierkombinationen müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 7 Metern haben.



Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 16 Metern (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) nicht überschreitet.

(2) Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von **Hauptgebäuden** sind bis 3 Meter oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch 16 Meter nicht überschreiten.

(3) Innerhalb des **vorderen Grundstücksstreifens bis 5 Meter Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen** ist zulässig:

- je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. –ausfahrt
- Fahnenmasten
- fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m²), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

5. Hinweise

Altlasten

(1) Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.

(2) Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.

(3) 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 dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.

(4) 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.

(5) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

(6) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat Anhaltspunkte ergeben, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen die zur Bebauung vorgesehen sind ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

Hochwasserschutz

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.

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Barrierefreies Bauen

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

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Bahnanlagen

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung der Bahnlinie können unter Umständen Störungen in elektromagnetischen Geräten verursacht werden.

Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung

Die Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen wird.

Anpflanzungen entlang der Bahnlinie

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Äste von Bäumen oder Sträuchern müssen zu Oberleitungsanlagen jederzeit einen Abstand von 2,50 Metern einhalten.

Einfriedungen

Die Einfriedung zur Bahnseite hin muss auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden. Aus Gründen der Sicherheit müssen Grundstücke zur Bahnanlage hin derart eingefriedet werden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis in jedem Fall verhindert wird. Die Einfriedung und Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anlage 1

Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen
Gartenbedarf	Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzengefäße, Zäune
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Küchen, Küchengroßgeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen
Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge	Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art
Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe
Großteilige Sportgeräte	Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte
Büromaschinen, Computer, Bürobedarf	v.a. Großgebinde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

Sortimente, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, gelten als zentrenrelevant.