

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Im GE-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 8 (2) BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig,
 - wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem deutlich untergeordnet sind oder
 - wenn sie aufgrund der Eigenart ihres Warenangebots einen erheblichen Raumbedarf haben, d.h. insbesondere Betriebe des Einzelhandels mit Fahrzeugen aller Art, Möbeln und Einrichtungsgegenständen, Maschinen und Maschinentellen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Getränke. Die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben unberührt.
 - Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.
 - Prostitutionsbetriebe jeglicher Art sind nicht zulässig.
 - Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe einschließlich aller Gebäudeteile (First, Attika, Dachzugang,...) bis zu 11 m Höhe über Hinterkante Gehweg/ Fahrbahnfläche Martha-Saalfeld-Straße betragen.
- Die Gebäudehöhen sind jeweils in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Martha-Saalfeld-Straße zu messen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
- Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen

- Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.
- Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO ausgeschlossen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten

- Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

- Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe für Böschungen in Anspruch genommen werden, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

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

- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gesondert festgesetzt private Grünfläche ist auf die Grünflächenverpflichtung nicht anzurechnen. Angerechnet werden können jedoch sonstige Grünflächen, die aufgrund der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bepflanzt werden dürfen, sofern sie mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30% angelegt und dauerhaft als Wiese erhalten werden.
- Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Spitzahorn, Esche) zu pflanzen. Dabei wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche nach der GRZ berechnet.
- Je 3 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Spitzahorn, Esche) zu pflanzen.
- Mindestens 30 % der Flachdächer sind zu begrünen.
- Parallel zur Grundstücksgrenze der Martha-Saalfeldstraße ist ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite als Vorgartenfläche herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

- Außenbautelle von Aufenthaltsräumen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB haben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 15m über Geländeoberkante zulässig.
- Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Stellplätze

- Private Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

11. Vorgärten

- Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

C. HINWEISE

Wassergefährdende Stoffe

- Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetz), des LWG (Landeswassergesetz) und der VawS (Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und über Fachbetriebe auszuführen.

Denkmalschutz

- Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bepflanzung

- Zur Bepflanzung sind insbesondere folgende Arten und deren Sorten zu verwenden:

Bäume:

- Esche
- Stieleiche
- Winterlinde
- Spitzahorn

- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Acer platanoides

Sträucher:

- Hundsrose
- Rosabirnrose
- Vielblütige Rose
- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Holunder

- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball
- Kornelkirsche
- Gemeine Heckenkirsche
- Gemeine Rainweide
- Purpur-Weide
- Hasel

- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Cornus mas
- Lonicera xylosteum
- Ligustrum vulgare
- Salix purpurea
- Corylus avellana

Löschwasserbereitstellung

- Die Grundsicherung für das Grundstück ist gewährleistet. Je nach Bauausführung bzw. Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück kann es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens allerdings noch zu weiteren brandtechnischen Auflagen kommen.

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

- GE Gewerbegebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, maximal

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsgrenze

C. Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Straßenraumaufteilung (unverbindlich)
- Grenze des Bebauungsplanes 528e Teil I

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	
Grundflächenzahl	0,7	1,0
Bauweise	a	III
		Zahl der Vollgeschosse

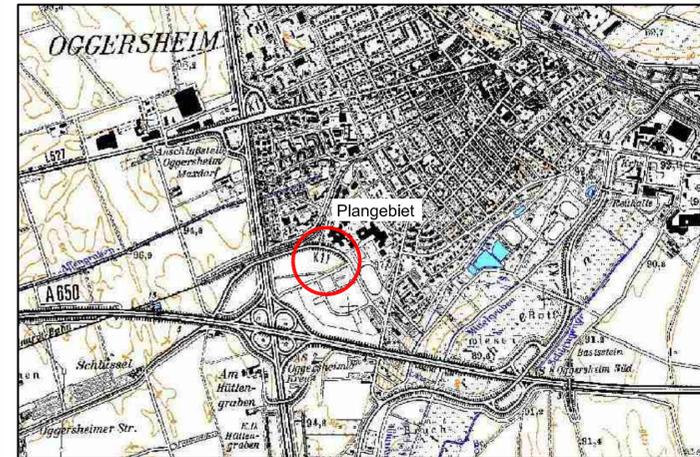
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S.2331) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 282)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
 - vom 31. September 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalte Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
 - in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 478)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
 - in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG)
 - vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)
 - vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
 - vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
 - in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat am beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.	PLANUNTERLAGE Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss des BGA vom als Entwurf mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich auslegen.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
Stadtplanung	Stadtplanung	Stadtplanung
Beigeordneter	Stadtvermessung	Beigeordneter
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am als Satzung beschlossen worden.	AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	RECHTSWIRKSAMKEIT Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
Stadtplanung	Stadtplanung	Stadtplanungsamt
Beigeordneter	OberbürgermeisterIn	Beigeordneter

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



PLANUNGSBÜRO		TAG	NAME
PISKE RAUM STADT LANDSCHAFT UMWELT STADTPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE	AUFGENOMMEN		
	BEARBEITET	Juli 2011	Villingner
	GEZEICHNET	Juli 2011	Schmid
	GEPRÜFT	Juli 2011	Villingner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 528e

"Autohaus In den Wingertsgewannen"

Teil II: GE - Gebiet



STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Stadtplanung

Stadtteil Oggersheim
Gemarkung Oggersheim

Stand: 28.07.2011 PN 0995 71/57