

# RECHTSGRUNDLAGE

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3514)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1989 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundestatschutzgesetz (BStatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2086)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2859)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt § 32 geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333)
- Gemeindeordnung (GemO)** vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAWVG)** vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 309)
- Landesbauordnung (LBO)** vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landeswassergesetz (LWVG)** vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (5) und (6) BauNVO)

### Gewerbegebiet (GE) (§8 BauNVO)

- (1) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (2) Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
  - 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 sportliche Zwecke,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsgegenstände, großtägige Heimtextilien, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, großtägige Sportgeräte, Büromaschinen/ Computer/Bürobedarf, Maschinen und Maschinenzubehör, Zoartikel und Getränke (siehe Anlage 1). 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.
- (4) Nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht für einen Discountmarkt in der Flomersheimer Str. Nr. 15 als bauaufsichtlich genehmigte Nutzung ein erweiterter Bestandsschutz. Bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlage sind ausnahmsweise zulässig, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist.

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

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Sofern nichts anderes zeichnerisch festgesetzt ist, sind alle Grundstücke allseitig – soweit sie nicht an öffentliche Grünflächen grenzen – durch 5,0m breite private Grünstreifen einzufassen. Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind nur als Sockel bis zu 0,20m Höhe zulässig. Höhere Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen sind innerhalb von sichtsicheren Grünanlagen zulässig. Innerhalb der Sichtwinkel ist eine die Sicht beeinträchtigende Bepflanzung, Einfriedung oder Bebauung nicht gestattet. In diesen Bereichen sind nachwachsende Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste der Fachwachsungsstelle).

## 4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Um die Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 769/11 und 769/14 sicherzustellen, werden die Flurstücke 762/6 und 787/6 mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht und einem Leitungsrecht für Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

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

Die Schutzfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4,50 – 5,00m über Straßenniveau herzustellen und mit strauchartigen Gehölzen und Bäumen 2. Größe zu bepflanzen (siehe Pflanzliste der strauchartigen Gehölze und Bäume 2. Größe).

## 6. Anpflanzen von Bäumen und Strauchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünstreifen sind mit strauchartigen Gehölzen und Bäumen 2. Größe zu bepflanzen und zu erhalten. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Baum- und Straucharten sind zwingend zu verwenden. Der Abstand zwischen Bäumen richtet sich nach der Gehölzart. Bei Straßen- und Alleenbäumen beträgt der Abstand in der Reihe maximal 13,0m.

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

### Werbeanlagen und Beleuchtung

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
  - je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. –zufahrt mit einer maximalen Höhe von 15 Metern,
  - Fahnenmasten.
- Werbeanlagen sind an den Fassaden von Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen nur indirekt beleuchtet werden.
- Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.
- Fremdwerbung ist unzulässig.

### 8. Hinweise

#### Alltasten

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

#### Baummaßnahmen und Nutzungsänderungen

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

#### Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefährliche 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.

#### Werdung konkreter Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit

Werdung konkreter Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. a. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

#### Bei der Entsorgung von Aushubmassen

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

#### Kampfmittel

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, ist bei baulichen Veränderungen der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

#### Denkmalschutz

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

#### Wasserrechtliche Belange

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

#### Barrierefreie Bauen

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

#### Anlage 1 Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

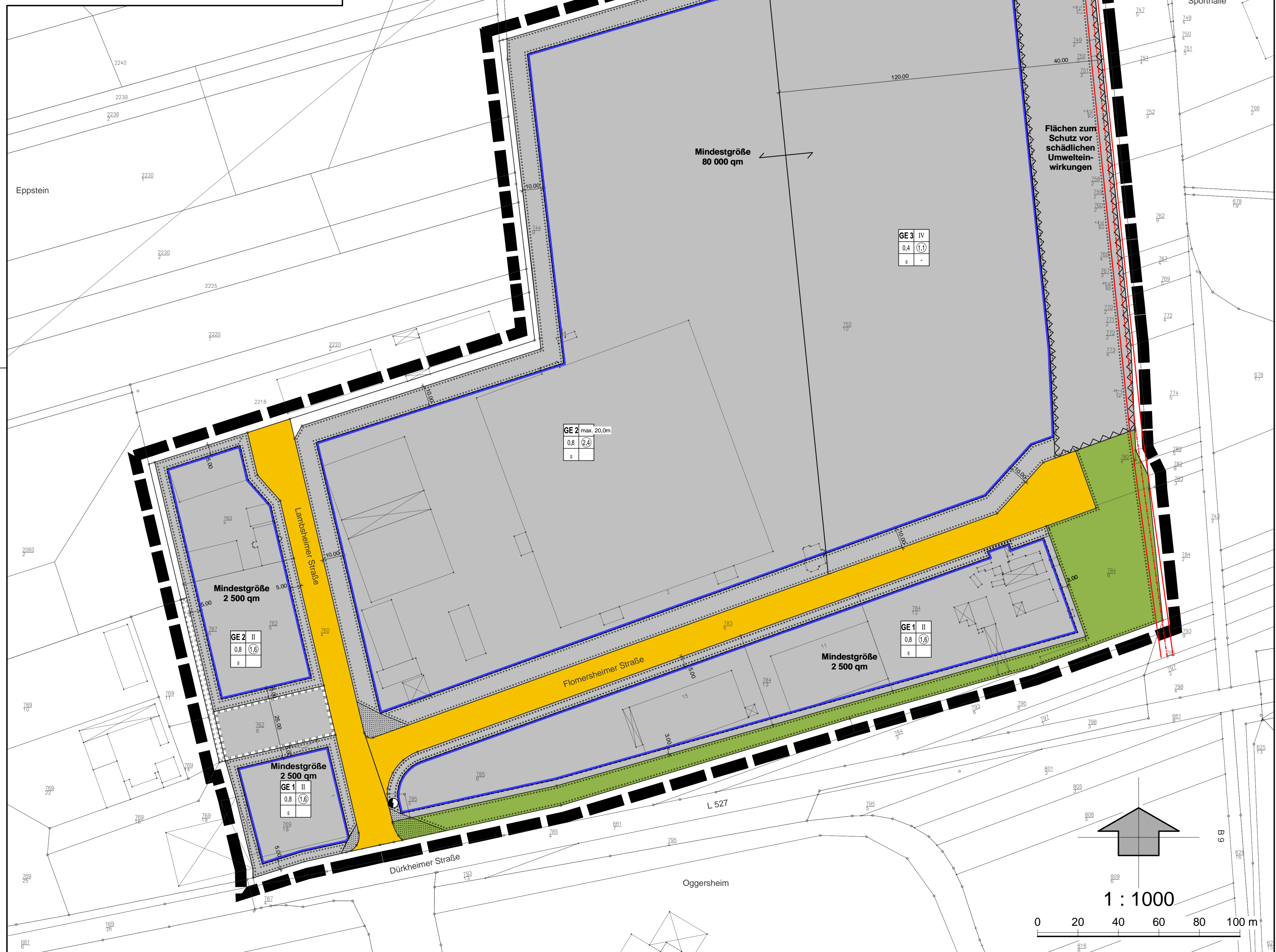
Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitärerichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubesetzte Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malerbedarf,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

Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch:

- die Kassenzonen
- die Kassenvorzoen,
- 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 Backwaren),
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

#### Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der für die Grüngestaltung vorgeschriebenen Flächen anzuordnen. Garagenzufahrten müssen mindestens 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete (siehe Textliche Festsetzungen)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

## 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

## 15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen zum anpflanzen von strauchartigen Gehölzen und Bäumen 2. Größe (1,0 - 6,0 m hochwerdend)
- Flächen zum anpflanzen von strauchartigen Gehölzen (bis 0,8 m hochwerdend)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Erdgashochdruckleitung
- Trafostation

## Belegung der Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Geschosszahl (Höchstgrenze)
- Geschossflächenzahl
- Dachform

Aster campestris, Alnus incana, Amelanchier canadensis, Carpinus betulus, Cornus-Anon, Corylus avellana, Cotoneaster-Arten, Ligustrum vulg. "Atrovirens", Ligustrum vulg. "Lobense", Pyracantha coccinea in Sorten, Prunus mahaleb, Prunus serotina, Prunus spinosa, Salix auria, Salix caprea max, Salix purpurea, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Sorbus Lombardi-Hybriden, Kolkwitzia amabilis, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Viburnum tomentosum, Viburnum thuyoides, Viburnum, und Parkrosen in Sorten, Cotoneaster-Arten, Koniferen: Pinus nigra austriaca, Taxus-Arten.

Berberis thunbergii, Cotoneaster dammeri, Cotoneaster dammeri radicans, Cotoneaster dammeri "Stroganov", Cotoneaster hybridus "Herzfreude", Cotoneaster microphyllus melanostichus, Lonicera pileata, Lonicera pileata "Yunnanensis", Euonymus fortunei vegetus, Hypericum calycinum, Lavandula vera, Potentilla fruticosa in Sorten, Symphoricarpos chenaultii "Hancock", Rosa micra, Polyantha- und Floribundaarten, Koniferen: Pinus montana in Sorten.

Die Bebauungspläne hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2006, ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... öffentlich ausgehängt.

Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2006, ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 10.07.2006 durch den Stadtrat beschlossen und am 21.07.2006, ... öffentlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenerklärung.	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2006, ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... öffentlich ausgehängt.
Ludwigshafen am Rhein, den ...	Ludwigshafen am Rhein, den ...	Ludwigshafen am Rhein, den ...
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Dezernat 4	Dezernat 4	Dezernat 4

### Bebauungsplan 542

#### Nördlich der Dürkheimer Straße

Stadtteil Oggersheim  
Gemarkung Oggersheim

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN  
Dezernat 4  
Bereich 4-12 Stadtplanung

Stand : Oktober 2011

Blattgröße 700 x 924mm