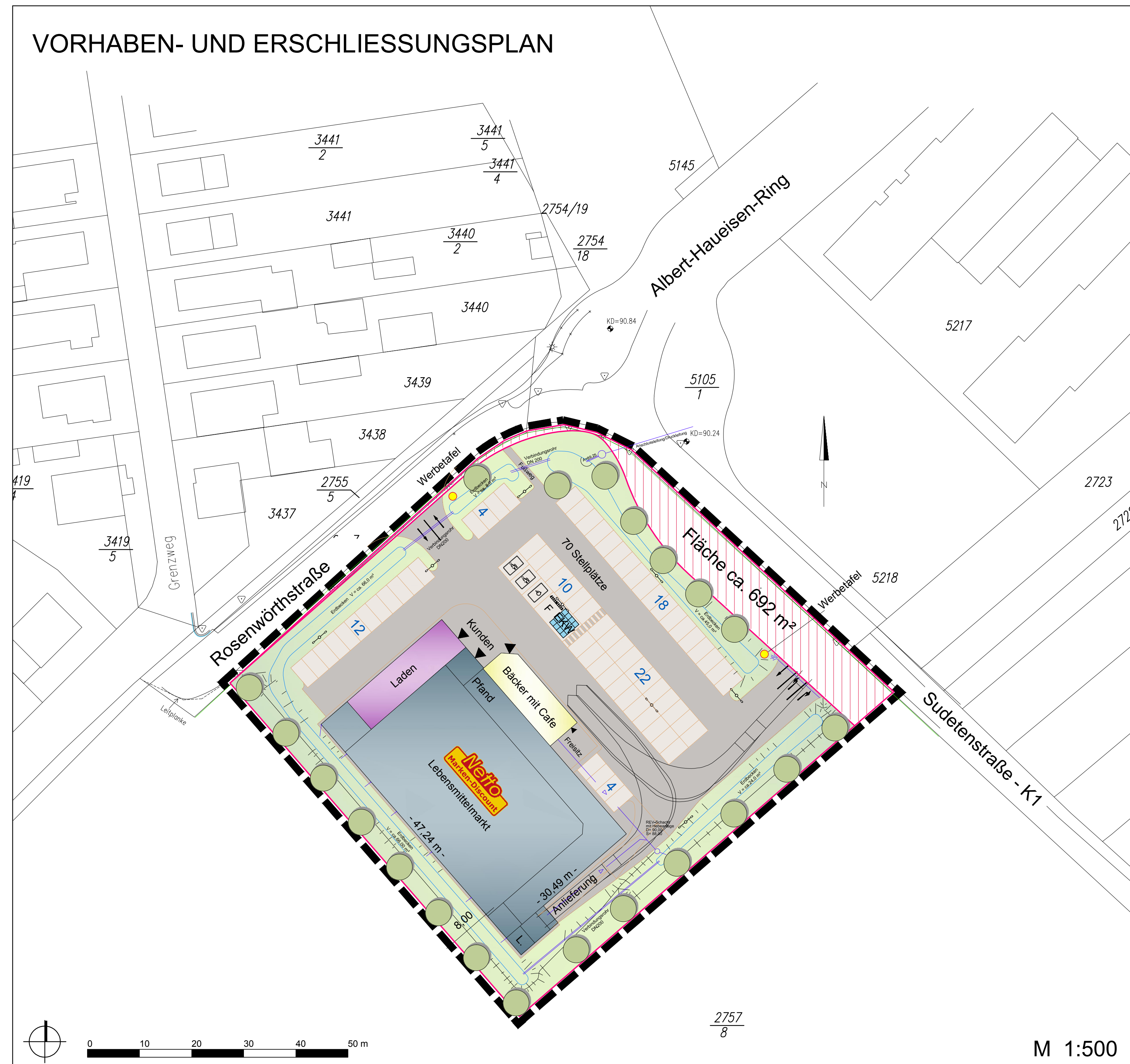


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



M 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



Geltungsbereich A

M 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- SO** Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittel markt / Nahversorgung" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauVO
- St** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze
- F+R** Private Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- F+R** Private Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zufahrtsbereiche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche - Bestand / Sichtdreieck freihalten** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- GFL** mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Sondergebietes § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB

KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ("Altlasten")

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 5 BauGB i. V. m. BauVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" (SO) § 11 BauVO

- Zulässig ist die Errichtung
 - eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfäche von insgesamt max. 1.100 m²,
 - eines Backshops mit Café mit einer Nutzfläche inklusive Freisitz von insgesamt max. 170 m² sowie
 - eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes oder nicht störenden Handwerksbetriebes oder eines Dienstleistungsbetriebes (z.B. Apotheke), der der Versorgung des angrenzenden Gebietes dient mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 170 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauVO

- Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) über der Fertigfußbodenhöhe.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauVO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

1.2.2 Grundfläche § 19 BauVO

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlage (Marktgebäude einschließlich Vordach und Caféterasse) beträgt max. 2.100 m².

1.3 Bauweise § 22 BauVO

- Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

1.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind in den mit Pflanzbindung belegten Flächen unzulässig.

1.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück oder in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen ist aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Erdbecken zu sammeln und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abzugeben. Die Erdbecken sind gegen den Untergrund abzudichten und naturnah zu modellieren und zu begrünen.

1.6 Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche dürfen ausnahmsweise gleich welcher Art und unverzüglich dem Kampfbetriebsamtsdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundament zu erschaffen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1. Allgemeines:

- Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen blühender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Belange des Antrages" aufgeführten Arten der Vorzeigebäume.

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche gründerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.

1.7.2 Geltungsbereich A:

Auf der Rückseite des Gebäudes oder an älteren Bäumen im Planungsgebiet sind mindestens 10 Nisthilfen für Fledermäuse in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anstreichendem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. Naturlampendampfen).

1.7.3 Geltungsbereich B:

- Von der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsfläche auf einem Teilstück des derzeitigen Flurstücks Nr. 2866/1 sind 3.000 m² dem Vorhaben als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

- 50 % der Fläche sind als extensive Pflanzflächen (z.B. Benjengrünecke mit Initialpflanzungen) sowie mit 20 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

- 50 % der Fläche sind als extensive Streuobstfläche zu entwickeln und zu pflegen; es sind 9 hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen sowie die Fläche als extensive Wiese einzurichten.

1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.8.1 Geltungsbereich A:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind mindestens 21 hochstämmige Bäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen sind mindestens zu 80% im Bereich der Entwässerungsgräben mit mindestens einem Drittel mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen; bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100m² Anpflanzungsfläche mindestens 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind durch Wieseneinsatz oder der Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen.

- Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung ist das Anlegen von Erdbecken zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig. Die Erdbecken sind naturnah zu modellieren und zu begrünen.

- Stellplätze oder Zufahrten sind im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung unzulässig.

- Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (3 x verpfanzte Ware mit Ballen) und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen. Mindestens ein Drittel der Bäume sind als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

1.8.2 Geltungsbereich B:

- Die festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3 x verpfanzte Ware mit Ballen),

- die festgesetzten Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm (3 x verpfanzte Ware) anzupflanzen.

- Strauchflächen können als Initialbepflanzung mit 20 Sträuchern pro angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche angelegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 88 LBauO

2.1 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

Je Ein- und Ausfahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Werbeanlage in Form von Leuchtransparenzen mit einer Höhe von max. 6,0 m und einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Diese Anlagen sind auch innerhalb von Flächen für Anpflanzungen zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf eine Gesamthöhe von max. 7,50 m ab Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecke oder Strauchhecke, auch in Verbindung mit einem Zaun auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m ausgeführt werden. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist die angrenzende Rosenwörthstraße und die Höhe der künftigen Straßensteile. Im Bereich der Grundstücksfahrten sind Schranken zulässig.

3. KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplangebietes ist Teil der registrierten Altbezeichnung 3140000-226.

4. HINWEISE

Pflanzenarten
Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten. Es können verwandte Arten und Sorten sowie Obstbäume verwendet werden.

Bäume
Acer campestre Feld-Ahorn Quercus petraea Trauben-Eiche
Acer platanoides Spitz-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aria Mehlbäume
Fagus sylvatica Buche Tilia cordata Winter-Linde
Fraxinus excelsior Sommer-Eiche Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Juglans regia Walnuss Tilia tomentosa Silber-Linde
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Populus tremula Espe (Zitter-Pappel)
Prunus avium Wild-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne

Obstbäume
Malus domestica Äpfel
"Großer Rheinischer Schönpappel", Kaiser Wilhelm Rheinischer Winterambur
"Bühler Frühtzweitsche", Mirabelle von Nancy
Pyrus domestica (Kirsche, Pläumle etc.)

Heimische Sträucher
Acer campestre Feld-Ahorn Prunus spinosa Schliehe
Cornus mas Kornelkirsche Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea Hirtengrass Rosmarin-Hundsrose
Corylus avellana Haselnuss Rosa rubiginosa Apfel-/Wein-Rose
Crataegus baccata Zwerggr. Weißdorn Salix caprea Sal-Weide
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn Sambucus nigra Holunder
Euonymus europaeus Pfaffenröhren Ligustrum vulgare Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Röhre Heckenkirsche Viburnum opulus Gemein. Schneeball

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

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittel sind gleich welcher Art und unverzüglich dem Kampfbetriebsamtsdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundament zu erschaffen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Bodenschutz
Die Vorsicherung von Niederschlagswasser ist auf der Altbezeichnung nicht zulässig.

- Im Bereich von unversiegelten Pflanzgruben und Pflanzbeeten ist der Boden auszusäulen.

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

- Erdbetten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

- Trennen von Erdbetten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefährverdachtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasschritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD) Süd-Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt 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 ist die Baustelle zu sichern.

- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (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 Unfallverhaltens- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserschutz
Hohe Grundwasserstände bis Geländeoberkante können nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Baufeldführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen der Baufeldführung temporäre Grundwasserentnahmen erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überschwemmungsgefahr bei Extremhochwasser oder Versagen der Deichschutzanlagen besteht (IKSR 2001). Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angefallen werden, so ist die archäologische Denkmalliste sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den auswählenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberbegriffes 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 Kellerböden und Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der korrekten Radonkonzentration im Bereich des Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodentiefe sinnvoll sein.

DIN-Regelwerke

Siehe in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bauzeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bauabstandsverordnung (BauABstVO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauVO