

# **Ludwigshafen Stadt am Rhein**

## **Bebauungsplan Nr. 625 und Örtliche Bauvorschriften**

### **"Nahversorgung Melm"**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand vom 24.05.2013

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. BauNVO

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

###### **Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" (SO)**

§ 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung

- eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche 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 BauNVO**

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

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO 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 BauNVO**

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

### **1.3 Bauweise § 22 BauNVO**

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 abzuleiten. 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 und nach vorheriger Abstimmung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde einzelne Bäume und Sträucher zurückgeschnitten werden, sofern dies zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Errichtung der Einfahrt oder zur Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Sondergebietes notwendig ist.

### **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 brütender 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 standortsgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Belange des Artenschutzes" aufgeführten Arten der Vorschlagsliste.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche grünordnerische 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 anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. Natriumdampflampen).

### **1.7.3 Geltungsbereich B:**

- Von der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsfläche auf einem Teilstück des derzeitigen Flurstücks Nr. 2866/11 sind 3.000 m<sup>2</sup> dem Vorhaben als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 50 % der Fläche sind als Pflanzflächen (z.B. Benjeshecke 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 krautreiche Wiese einzusäen.

## **1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 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 Entwässerungserdbecken zu mindestens einem Drittel mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen; bei herzustellenden Gehölzflächen sind pro angefangene 100m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche mindestens 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind durch Wieseneinsaat oder der Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen.
- Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung ist das Anlegen von Erdbecken zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser 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 verpflanzte 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 verpflanzte Ware mit Ballen),
- die festgesetzten Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm (3 x verpflanzte Ware) anzupflanzen.
- Strauchflächen können als Initialbepflanzung mit 20 Sträuchern pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche angelegt werden.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 88 LBauO**

### **2.1 Werbeanlagen § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 Leuchttransparenten mit einer Höhe von max. 6,0m und einer Breite

von max. 3,50m 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 1,2 m ausgeführt werden. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist die angrenzende Rosenwörthstraße und die Höhe der künftigen Sudetenstraße. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Schranken zulässig.

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

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplangebietes ist Teil der registrierten Altablagerung 31400000-226.

## 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        | Mehlbeere     |
| Fagus sylvatica    | Buche                | Tilia cordata      | Winter-Linde  |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche        | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde  |
| Juglans regia      | Walnuss              | Tilia tomentosa    | Silber-Linde  |
| Malus sylvestris   | Wild-Apfel           |                    |               |
| Populus tremula    | Espe (Zitter-Pappel) |                    |               |
| Prunus avium       | Wild-Kirsche         |                    |               |
| Prunus padus       | Trauben-Kirsche      |                    |               |
| Pyrus communis     | Wild-Birne           |                    |               |

#### Obstbäume

Malus domestica / Apfel:

'Großer Rheinischer Bohnapfel', 'Kaiser Wilhelm Rheinischer Winterrambur'

Prunus domestica (Kirsche, Pflaume etc.)

'Bühler Frühzwetschke', 'Mirabelle von Nancy'

Pyrus domestica / Birne:

'Gute Graue', 'Madame Verte', 'Offenbacher Rote', 'Weilersche Mostbirne'

#### Heimische Sträucher

|                     |                      |                  |                     |
|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn           | Prunus spinosa   | Schlehe             |
| Cornus mas          | Kornelkirsche        | Ribes alpinum    | Alpen-Johannisbeere |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel           | Rosa canina      | Hunds-Rose          |
| Corylus avellana    | Haselnuß             | Rosa rubiginosa  | Apfel-/ Wein-Rose   |
| Crataegus laevigata | Zweiggriff. Weißdorn | Salix caprea     | Sal-Weide           |
| Crataegus monogyna  | Eingriff. Weißdorn   | Sambucus nigra   | Holunder            |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen       | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare   | Liguster             | Viburnum opulus  | Gemein. Schneeball  |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche   |                  |                     |

### **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. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **Bodenschutz**

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Altablagerung nicht zulässig.
- Im Bereich von unversiegelten Pflanzgruben und Pflanzbeeten ist der Boden auszutauschen.
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- 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 die Struktur- und Genehmigungsdirektion (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 Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

### **Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserrecht**

Hohe Grundwasserstände bis Geländeoberkante können nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen der Bauausführung temporäre Grundwasserabsenkungen 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 angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberrheingrabens 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 Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten 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 konkreten Radonkonzentration im Bereich des Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **DIN-Regelwerke**

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

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau \* Umweltplanung

Ludwigshafen / Speyer, den 24.05.2013