

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO)

##### Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH), gemessen von Gehweghinterkante der Edigheimer Straße (s. auch Planzeichnung).

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 Wandhöhen (WH) sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 3 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der „Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten“ zulässig.

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

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen breitflächig zu versickern bzw. zu verwerten.

#### 5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Je 3 Stellplätze bei zweireihiger Stellplatzanordnung ist im Bereich der Fläche für Stellplätze mindestens 1 einheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Edigheimer Straße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 1m sind zulässig.

Entlang der östlichen und südlichen Gebäuderückwand ist pro lfd. 5 m Fassadenlänge eine Rankhilfe bzw. ein Klettersystem mit mindestens einer geeigneten Schling- und Kletterpflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. In dem nicht berankten Fassadenbereich ist eine Bepflanzung vor der Fassade mit Bäumen säulenartiger Wuchsform vorzusehen. Geeignete Gehölze sind Säulenzypressen, Wachholder, Säulenhainbuchen, Stieleichen u.ä..

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

### **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 (s. im Plan gekennzeichnete Standorte) ist eine freistehende Werbeanlage in Form einer „Einfahrtsstele“ mit einer Höhe von max. 5,0 m und einer Breite von max. 2,00 m oder als Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 9,00 m (über OK angrenzendem Gelände) zulässig. Diese Anlagen sind auch innerhalb von Flächen für Anpflanzungen zulässig.
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur als Firmenschriftzug zulässig und dürfen eine maximale Größe von je 7 qm nicht überschreiten.

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

### **2 Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von 1,2 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig und mit Wirkung zum öffentlichen Raum hin einzugrünen.

Entlang der Bahnlinie sind Einfriedungen in Form von maximal 2 m hohen Maschendraht- /Stabgitterzäunen oder Schutzmauern herzustellen.

### **3 Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im Rahmen des Bauantrages ist mindestens je 20 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

## **C. HINWEISE**

### **Bodenschutz/Abfallrecht**

Für die Flächen des Baugebietes sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen/-verunreinigungen hinweisen, ist umgehend die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. frei- gelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven

Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Anfallende Abfälle sind gemäß den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 7 (3) KrWG), des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKrWG) und der Nachweisverordnung (NachwV) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts sind zu beachten.

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

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

### **Grundwasser**

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Falls im Rahmen der Bauausführung temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

## **Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, ist die archäologische Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer – sofort zu informieren. Darüber hinaus sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie aller Erdarbeiten, hat der Planungsträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie – Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden den Bauherrn nicht von der Meldepflicht (gilt auch für vorbereitende Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag)) und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den Baufirmen vor Ort, durchgeführt werden können. Je nach Umfang der Grabungen sind von Seiten des Bauherren/Bauträgers finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **Natürliches Radonpotenzial**

In 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 einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

## **Verdacht auf Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Dabei sind beauftragte Fachunternehmen nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde und dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **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.