

# **Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 583b „Elektrogroßhandel Ludwig-Reichling-Straße“**

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB  
Stand: 14.02.2017

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **A Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und §9 (2) BauGB i.V.m. §§1 ff. BauNVO)**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Großhandelsbetriebe mit dem Sortiment Elektrowaren und -materialien ohne Verkauf an Endverbraucher mit den zugehörigen Betriebs- und Nutzflächen insbesondere für Lagerung, Kommissionierung, Versand, Verkauf, Verwaltung, Kundendienst-, Warenpräsentation und Schulung etc. sowie die zugehörigen privaten Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise ist alternativ oder ergänzend auch sonstiger technischer Großhandel mit Sortimenten aus Bereichen wie Baugewerbe, Handwerk, Kfz-Zubehör, Industriebedarf, Werkzeuge und Maschinen sowie Arbeitsschutz und Berufsbekleidung zulässig, wenn die Verträglichkeit der betrieblichen Auswirkungen – insbesondere hinsichtlich Lärm und Verkehrsaufkommen - nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise ist zudem auf untergeordneten Flächen des Bürogebäudes auch eine sonstige Büronutzung, die nicht einem technischen Großhandelsbetrieb zugeordnet ist, zulässig.

2. Wohnnutzung, auch in Form von Betriebswohnungen, ist unzulässig,
3. Bis zur Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erweiterungsfläche sind ergänzend zu der Festsetzung A 1 Stellplätze, die nicht einem Großhandelsbetrieb gemäß A 1 zugeordnet sind, allgemein zulässig.
4. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich als Höhe über der Hinterkante des Gehweges an der Ludwig-Reichling-Straße an der Mitte der Grundstücksgrenze.
3. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) um maximal 1,5 m überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
4. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

**C Nebenanlagen (§9 (2) BauGB)**

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet zulässig.

**D Zufahrten (§9 Abs.1 Nr. 11 und §9 (2) BauGB)**

1. Von der Ernst-Boehe-Straße sind maximal zwei Zufahrten und von der Ludwig-Reichling-Straße ist maximal eine Zufahrt in das Plangebiet zulässig.
2. Die Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils 6,0 m nicht überschreiten. Soweit fahrgeometrisch erforderlich, ist ausnahmsweise eine größere Zufahrtsbreite zulässig.
3. Garagen und Stellplätze, die direkt von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sind, sind nicht zulässig.
4. Sollten entsprechend der Festsetzung A 3 Stellplätze, die nicht einem Großhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Elektrowaren und -materialien“ zugeordnet sind, hergestellt werden, so ist während der Nutzungszeit dieser Stellplätze eine zusätzliche Zufahrt von der Ludwig-Reichling-Straße zulässig.

**E Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

1. Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Auf mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche sind Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern anzulegen.
2. Entlang aller Grundstücksgrenzen ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3 m zu begrünen. Abweichend hiervon kann entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Breite auf maximal 30 % der Länge auf 2 m reduziert werden. Die Randeingrünung darf durch Zufahrten unterbrochen werden. Gehölzflächen der Randeingrünung können auf die Gehölzflächen gemäß Festsetzung Nr. E 1. angerechnet werden.
3. Je 200 qm der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche ist ein standortgerechter und heimischer Baum 1. Ordnung zu pflanzen.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der Ludwig-Reichling-Straße sind in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen.  
Sonstige Bäume sind – soweit sich aus der Festsetzung E 4. keine weitergehenden Anforderungen ergeben – in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
4. Für je 4 dauerhaft hergestellte Stellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein standortgerechter und heimischer Baum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

5. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu erhaltende Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
6. Sämtliche Pflanzungen auf Grundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO)**

### **F Werbeanlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung)
2. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen
3. Je Fassade darf die maximale Gesamtfläche der an der jeweiligen Fassade angebrachten Werbeanlagen 10% der Fassadenfläche nicht übersteigen. Die zulässige Größe der Einzelanlage am Gebäude darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
4. Freistehende Werbeanlage sind nur bis zu einer Höhe von maximal 6 m Höhe über der Bemessungshöhe gemäß Festsetzung B2 zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur folgendermaßen – auch innerhalb der Randeingrünung – zulässig:

- Je Ein- und Ausfahrt auf das Baugrundstück maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 9 qm .
  - Freistehende Fahnenmasten.
5. Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.
  6. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit z.B. durch Blendung o.ä. nicht beeinträchtigt wird.
  7. Nicht zulässig sind sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben.

### **G Einfriedungen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Als Einfriedungen sind nur nicht blickdichte Zäune (Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Ernst-Boehe-Straße und der Ludwig-Reichling-Straße orientierte Einfriedungen sind einzugrünen. Die

Einfriedung kann dabei in die Randeingrünung gemäß Festsetzung E 2 integriert werden.

### **III. HINWEISE**

#### **A Barrierefreies Bauen**

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

#### **B Bodenschutz**

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 in Neustadt) abzustimmen und durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten.

1. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
2. Alle Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
3. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige 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 der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
4. 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 die Baustelle zu sichern.
5. 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.
6. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

#### **C Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz entlang des Rheins 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.

#### **D Grundwasser**

Im Geltungsbereich sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen beim Bau zu treffen.

#### **E 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.

#### **F 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.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

#### **G Artenschutz**

Rodungen im Plangebiet sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten bekannt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die unter anderem für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zaun- und Mauereidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

#### **H Radonschutz**

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 Aufenthalts- 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.