



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
- GE1 Gewerbegebiete
 - GE2 Gewerbegebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- — — — — Bereich ohne Ein- / Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- — — — — unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: sonstige Grünanlage
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
- 1.1 GE1**
- Zulässig sind:
- solche Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe und Anlagen, die typischerweise diese Voraussetzung nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine schalltechnische Verträglichkeit mit den maßgeblichen Immissionsorten in ihrer Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01. Juni 2017 nachgewiesen wird.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Vergnügungsstätten,
 - 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, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Einzelhandelsnutzungen, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel o. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsf lächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Größlichkeit; 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.
 - 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Betriebswohnung muss einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.
 - Anlagen für soziale Zwecke.
- 1.2 GE2**
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Vergnügungsstätten,
 - 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, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Einzelhandelsnutzungen, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel o. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsf lächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Größlichkeit; 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.
 - 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Betriebswohnung muss einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.
 - Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 88 LBauO

- 1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 1.1 Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Beamer sind nicht zulässig.
- 1.2 Pro Grundstück ist ein Werbeflyer und Werbemaschine mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 16,00 m (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs der Rheinhorststraße) nicht überschreitet.
- 1.3 Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von Hauptgebäuden sind bis 3,00 m oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Gebäudehöhe (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs der Rheinhorststraße) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch 16,00 m nicht überschreiten.
- 1.4 Innerhalb des vorderen Grundstückstreifens bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig:
- eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt,
 - Fahnenmasten,
 - fest installierte Werbepanels, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformats (rund 9 m²), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite einnehmen dürfen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Mineralölfertileitung**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft eine unterirdische Mineralöl-Produktenfertileitung in der Mitte eines 10,00 m breiten Schutzstreifens. Auf diesem dürfen keine Gebäude errichtet, keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder teilweise Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden. Die Nutzung des Schutzstreifens ist rechtzeitig beim Leitungsträger zu beantragen.
- Erdgashochdruckleitung**
- In der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine unterirdische Erdgashochdruckleitung in der Mitte eines 6,00 m breiten Schutzstreifens. Dieser darf nicht überbaut werden. Darüber hinaus sind im Schutzstreifenbereich alle Baumaßnahmen und sonstigen Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Zur Prüfung einer potentiellen Beeinträchtigung oder Gefährdung ist der Leitungsträger über alle geplanten Maßnahmen im Nahbereich der Anlage (höchstens 20,00 m Abstand zur Leitung) rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstandes von 2,50 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für furchturalende Gehölze im Schutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen.
- Wasserhauptleitung**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine unterirdische Wasserhauptleitung in der Mitte eines 8,00 m breiten Schutzstreifens. Dieser darf nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Zur anderweitigen Nutzung wird die rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger empfohlen.

D) HINWEISE

- Wasserrechtliche Belange**
- Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden. Die Einleitung in ein Gewässer ist nur zulässig, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden.
- Hochwasserschutz**
- Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheiniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.
- Alltasten / Bodenschutz**
- Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u. U. eine Altlastenerkennung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
 - Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
 - Alle Erdbearbeitungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
 - Treten bei Erdbarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht geringfügigem Umfang, bemerkbares Schotter- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasausströme oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen 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. festgestelt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

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

Kampfmittel

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

Für grundstückszugene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumungsdienstes Rheinland-Platz beauftragt werden.

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

Archäologische Funde

Im Plangebiet ist derzeit keine archäologische Fundstelle / Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Sollten 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.

- Bahnanlagen**
- Durch die westlich des Geltungsbereiches gelegene Schienenstrecke der Bahn kann es im Plangebiet zu nutzungsbedingten Beeinträchtigungen kommen.
 - Im Rahmen privater Baumaßnahmen sind – sofern erforderlich – geeignete passive Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen zu vermeiden.
 - Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
 - Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. In diesem Sinne müssen alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Diese müssen bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden. Bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur sollten sich Bauherren / Bauträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

DIN-Regelwerke

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

Anlage 1

Sortimentsgruppe	Was gehört z. B. dazu:
Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallations, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
Bettwaren, Matratzen	Topische, Laminat, Teppichboden, Parkett
Bodenbeläge	vor allem Großdeigte für Großabnehmer
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	Weiße Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
Eisenwaren, Werkzeuge	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
Elektrik-Küchen-Profugeräte	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
Gartenbedarf und Gartenhäuser	Beute, Herde, Ofen, Kamme, antiquarische Möbel
Größte Sportgeräte und Campingartikel	
Möbel, Küchen	
Zoofachmärkte	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen, S. 99.

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 07.08.2017

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))	Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), inhaltlich geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
PlanZV vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))	Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))	Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)	Landesbauordnung (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))	Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 125, 127), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 393)
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1276), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))	Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 20.07.2008 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))	Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 953)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 44), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am <u>06.07.2015</u> , ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am <u>04.08.2017</u> , in der Zeit vom <u>14.08.2017</u> , bis einschließlich <u>15.09.2017</u> , ... öffentlich ausgelegen.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom <u>27.03.2017</u> , ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am <u>04.08.2017</u> , in der Zeit vom <u>14.08.2017</u> , bis einschließlich <u>15.09.2017</u> , ... öffentlich ausgelegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtbaumeisterung und Stadterneuerung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am	AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	RECHTSWIRKSAMKEIT Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Oberbürgermeisterin	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL		Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Bebauungsplan

520

Gewerbegebiet Rheinhorststraße

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Standort: **Oggersheim**
Gemarkung: **Oggersheim**

Planstand: **07.08.2017**
Format: **891x841mm**