

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

**A) PLANUNGRECHTLICHE 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 Immissionsarten 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 Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit; 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 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 Dienstleistungsflächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit; 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 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 Asylbegehrenden.

1.3 Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch

- die Kassenzonen,
- die Kassenvorzone,
- Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht von Kunden betreten werden können, aber auch nicht zur Lagerfläche gehören (z. B. Frischetheken für Fleisch, Käse und Bäckereiwaren),
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

## **2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

2.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Tiefe von 5,00 m keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Garagen erlaubt.

## **3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Grundstückszu- und -abfahrten sind nur entlang der Rheinhorststraße oder der Rosenwörthstraße zulässig.

**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. Skybeamer sind nicht zulässig.
- 1.2 Pro Grundstück ist ein Werbepylon oder Werbemast 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 Grundstücksstreifens bis 5,00 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig:
  - eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt,
  - Fahnenmasten,
  - fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m<sup>2</sup>), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

§ 9 Abs. 6 BauGB

**Mineralölfernleitung**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft eine unterirdische Mineralöl-Produktenfernleitung 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 tiefwurzelnden 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 flachwurzelnde 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 verwerten. Die Einleitung in ein Gewässer ist nur zulässig, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lediglich das Schmutzwasser 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 Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

### **Altlasten / Bodenschutz**

- Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u. U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich machen.
- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
- Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen auf bodenschutzrechtlich relevanten Flächen sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu begleiten.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte 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. festgestellt, 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 Umgebungsschutzes 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 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.

### **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 / Bauträgern 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

**Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente**

<b>Sortimentsgruppe</b>	<b>Was gehört z. B. dazu:</b>
<b>Bau- und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	vor allem Großgebäude für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro-(Küchen-)großgeräte</b>	Weißware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	Auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
<b>Zoofachmärkte</b>	

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