



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§§ BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet "SB-Warenhaus" (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6)
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen (§§ Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Graben
 - Private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Erhaltung Bäume (§§ Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§§ Abs. 5.3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§§ Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Belegung der Nutzungsschablone (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung | SO 1 | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | 0,5 | 0,5 | Geschossflächenzahl (GFZ)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Vergnügungstätten,
 - 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.
 - Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - 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 Verkaufsfächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsfächen untergeordnet ist (weniger als 50 %).
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bis zur Grenze der Großflächenzahl; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Anlage 1 nicht enthalten sind.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet „SB-Warenhaus“ (SO) gemäß § 11 BauNVO**
Im Sondergebiet ist Einzelhandel als Betriebstyp bzw. Angebotsform „SB-Warenhaus“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.800 m² zulässig. Zudem werden Konzessionsflächen bis zu einer Größe von 250 m² zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem die im Gewerbegebiet nach 1.1 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- Imbissbuden und Kleinverkaufsstände sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Zu den Verkaufsfächen 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. Frischhalteketten für Fleisch, Käse und Backereierwaren),
 - sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)**
- Die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Die festgesetzte Anzahl der Geschosse wird auf die Hinterkante Gehweg der entsprechenden Erschließungsstraße bezogen.
- 2.2 Die festgesetzte Anzahl der Geschosse wird auf die Hinterkante Gehweg der entsprechenden Erschließungsstraße bezogen.
- 2.3 Im Übrigen sind Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.
- 3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 3.1 Außerhalb der festgelegten Ein- bzw. Ausfahrtbereiche sind keine weiteren Grundstückszu- und/oder -abfahrten zulässig.

- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- 4.1 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen (insbesondere Bäume) sowie darüber hinaus gekennzeichnete Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 4.2 Stellplätze sind mit Bäumen zu übergreifen. Pro vier ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Hochstamm-Laubbäumchen der Pflanzqualität 16/16 cm im unmittelbaren Stellplatzbereich zu pflanzen.
- 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, bewege-, 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 Gehweges) 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 Gehweges) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch bei 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 m²), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.
- C) KENNZEICHNUNGEN**
§ 9 Abs. 5 BauGB
- Belastungen des Bodens**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem Altstandort 314 00 000-05039 „ehemalige Fabrik Regelaraturen Fa. Fisher-Gulde, Ludwigshafen“ betroffen. Für diesen Bereich sind Bauvorhaben frühzeitig mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen.
- D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Entwässerungsgraben (Mittelgraben)**
Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben, der teilweise verrohrt ist. Aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen ist der westliche Gewässerandstreifen auf einer Tiefe von 5,00 m (gemessen ab Böschungsoberkante) dauerhaft von weichen wasserrechtlichen Anlagen, Auffüllungen etc. freizuhalten. Östlich des Grabens beträgt diese Tiefe 3,00 m. Auf einer Tiefe von 3,00 m bzw. 5,00 m und 10,00 m bis zur Böschungsoberkante bedarf eine Bebauung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt). Die Zugänglichkeit des Mittelgrabens, beispielsweise zur Durchführung von Pflegearbeiten, ist jederzeit zu gewährleisten.
- E) HINWEISE**
- Wasserrechtliche Belange**
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und in Abhängigkeit von den vorhandenen Untergrundverhältnissen auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Die direkte 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. Veränderungen des bestehenden Entwässerungskonzeptes sind frühzeitig mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde – Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen – sowie Bereich Stadtentwässerung des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen) abzustimmen. Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserordnung – TrinkwV 2001).
- 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 Altlastenerkennung 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. Gasausstritte 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 Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen sind zu beachten.
 - Niederschlagswasser darf nur auf nachweislich unbelasteten Flächen versickert werden.
- 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-Platz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Örtlichen 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.
- Löschwasserversorgung**
Im Bereich der Prälät-Caire-Straße ist keine öffentliche Wasserleitung oder Hydranten vorhanden. Der sog. Grundschutz kann grundsätzlich durch das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. Der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz (Objektsschutz) wird von der zuständigen Behörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht) festgelegt. Der Objektigentümer hat dafür in eigener Verantwortung zu sorgen.
- 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.

Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 07.08.2017

- BauNVO**
BauNVO vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 23))
- BauZV**
PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 23))
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 1957 (Nr. 23))
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1998 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 1957 (Nr. 23))
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))
- 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))
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), 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. 2955), 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 Bewirtschaftung 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))
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVL S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVL S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVL S. 153), §§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVL S. 21)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVL S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVL S. 471)
- Landesbauordnung (LBO)**
vom 24.11.1998 (GVL S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVL S. 77)
- Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVL 2015, 127), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVL S. 383)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVL S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 08.10.2015 (GVL S. 283, 290)
- Landesnaturerschutzesetz (LNatSchG)**
vom 26.10.2015 (GVL S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVL S. 583)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...14.07.2003... durch den Stadtrat beschlossen und am ...18.07.2003... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44a(4) BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom ...27.03.2007... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ...19.09.2017... in der Zeit vom ...11.09.2017... bis einschließlich ...13.10.2017... öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den	Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung 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	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	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	ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den		Ludwigshafen am Rhein, den
Bereich Stadtplanung		Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Oberbürgermeisterin	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Bebauungsplan

543

Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälät-Caire-Straße

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Stadtteil Oggersheim
Gemarkung Oggersheim

Planstand 24.08.2017
Format 594x1031mm