

## **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. §§ 8 BauNVO

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1; GEe2)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Lärmemissionswerte eines Mischgebietes einhalten. 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 1. Juni 2017 nachgewiesen wird.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Lärmemissionswerte eines Mischgebietes einhalten.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Versammlungsstätten,
- Kraftfahrzeughandel jeglicher Art,
- Zentrenrelevante und großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe,
- 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, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GEe\*)

Innerhalb des GEe\* sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Wohngebäudes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Bei Aufgabe der Wohnnutzung, gelten die Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe1).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16 ff. BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl wird festgesetzt zu  $GRZ = 0,6$ .  
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
Die Flächen zum Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung, innerhalb der Eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2) dürfen bei der GRZ-Berechnung mit angerechnet werden.
- 2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das GEE1 festgesetzt auf maximal 10,00 m.  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das GEE2 festgesetzt auf maximal 6,00 m.
- 2.4 Bezugspunkt ist der Kanaldeckel in der Speyerer Straße mit einer fixen geodätischen Höhe. BP = 95,79 m ü. NN.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze bestimmt.
- 3.2 Die Baugrenze darf Richtung Rabensteinstraße ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern folgende Voraussetzung eingehalten wird:
  - Die baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
  - Die unter Nr. 2.2 festgesetzte GRZ ist zwingend einzuhalten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1 Grundstückszu- und abfahrten sind nur entlang der Speyerer Straße zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 5.1 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem/ versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengittersteine) herzustellen, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen ist.
- 5.2 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 10 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm im Stellplatzbereich zu pflanzen.
- 5.3 Entlang der Speyerer Straße sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten in Anspruch genommen werden, dauerhaft flächendeckend z. B. mit Gräsern, Bodendeckern, Sträuchern zu begrünen und insgesamt 4 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 6.1 Die Fläche A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung ist in einer Breite von mindestens 2,50 m als blickdichte Begrünung mit einheimischen Gehölzen (z. B. gem. Pflanzliste unter C.8) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung ist als blickdichte Begrünung mit einheimischen Gehölzen (z. B. gem. Pflanzliste unter C8) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**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 Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung sowie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von Hauptgebäuden dürfen die maßgebliche festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 1.2 Pro Grundstückszufahrt bzw. –ausfahrt ist ein Werbepylon oder Werbemast sowie ein Fahnenmast zulässig, sofern dieser die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreitet.
- 1.3 Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken, sind nicht zulässig. Hierzu zählen auch laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamer.

**2. Dachbegrünung**

§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen, mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen und Geräte oder Bereichen mit Anlagen für Solarenergienutzung.

**C) HINWEISE**

**1. 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, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche oder nachbarrechtliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das

Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

## **2. 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.

## **3. 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.

## **4. Natürliches Radonpotenzial**

Im 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 Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

## **5. 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.

## 6. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG). Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

## 7. Pflanzliste

Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten: Es können verwandte Arten und Sorten sowie Obstbäume verwendet werden.

### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Wild-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Tilia tomentosa	Silber-Linde
Populus tremula	Espe (Zitter-Pappel)		

### Obstbäume

Malus domestica / Apfel:	Prunus domestica (Kirsche, Pflaume etc.):	Pyrus domestica / Birne:
<ul style="list-style-type: none"><li>'Großer Rheinischer Bohnapfel'</li><li>'Kaiser Wilhelm'</li><li>„Rheinischer Winterrambur“</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>'Bühler Frühzwetschge'</li><li>'Mirabelle von Nancy'</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>'Gute Graue'</li><li>'Madame Verte'</li><li>'Offenbacher Rote'</li><li>'Weilersche Mostbirne'</li></ul>

### Heimische Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel (F)	Rosa canina	Hunds-Rose (F)
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-/ Wein-Rose (F)
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (F)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster (F)	Viburnum opulus	Gemein. Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

(F) = flachwurzelnde Gehölze (bis 1,50 m Tiefe)

## 8. Bodenschutz

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle ist die Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-3523 unverzüglich zu verständigen.

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 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß

und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

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

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

## **9. Grundwasser**

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

Eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

## **10. Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

## **11. Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei einer Änderung der vorhandenen Leitungen sollten sich Bauherren / Bauträger rechtzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen.

## **12. Gewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist längs des östlich verlaufenden Grabens (Saumgraben) zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Gewässers und seiner Ufer ein Freistreifen von mind. 10,00 m Breite von jeglicher Bebauung, jeglichen baulichen Anlagen, Zäunen, Mauern und sonstiger Nutzung mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten.