

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528 f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Die **Stadt Ludwigshafen**,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck,
Rathausplatz 20,
67012 Ludwigshafen
(nachfolgend **Stadt** genannt)

und

Wolfgang Hirsch
Dahlienstraße 22,
67112 Mutterstadt
(nachfolgend **Vorhabenträger** genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Präambel

Die Firma Hirsch+Ille betreibt im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ in Ludwigshafen Oggersheim im Hedwig-Laudien-Ring 11 und 21 einen Elektrofachmarkt, der bereits durch zusätzliche Büro- und Lagergebäude erweitert wurde.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun eine neue Lagerhalle zur Unterbringung bzw. längerfristigen Lagerung von Elektrofachgeräten auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Hedwig-Laudien-Ring 11 zu errichten. Dadurch wird die Stellplatzfläche reduziert und die Anzahl der notwendigen Stellplätze neu definiert.

Insgesamt bleibt die Verkaufsfläche für beide Betriebsstandorte (Hedwig-Laudien-Ring 11 und 21) unverändert auf maximal 2.200 qm gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ beschränkt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ wird durch Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ ersetzt.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ wird durch den hiesigen

Durchführungsvertrag vorhabenbezogenen Bebauungsplans 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ ersetzt.

Dieser Durchführungsvertrag ist für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen erforderlich. Rechtliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBI.I S. 3634).

Nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages, Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren wird mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen begonnen. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ und die Bestimmungen dieses Vertrages.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ auf der Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Pläne.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ und umfasst die Flurstücke 3492/1, 3494/5, 3496, 3497/1 und 3497/2 der Gemarkung Oggersheim gemäß **Anlage 1**.
- (3) Die genannten Flurstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet
- Anlage 2: Lageplan mit Darstellung des Vorhabens, inklusiver Freiflächengestaltung
- Anlage 3: Die Stellplatzplanung
- Anlage 4: Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten
- Anlage 5: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 528 f, einschließlich der textlichen Festsetzungen

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Auf dem Grundstück Hedwig-Laudien-Ring 11 wird auf der als Parkplatz genutzten Fläche eine Lagerhalle zur Unterbringung /Lagerung von Unterhaltungselektronik und sogenannter weißer Ware gebaut. Dafür sind die für das Sondergebiet notwendigen Stellplätze zu reduzieren und die Stellplatzfläche neu zu ordnen. So werden insgesamt 85 Stellplätze nachgewiesen bzw. hergestellt.

- (2) Das Planungskonzept sieht eine Lagerhalle mit einer Gebäudehöhe von 11,50 m vor, die einer zeitgemäßen, technisch angepassten Ausgestaltung entspricht.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, innerhalb der nachfolgenden Fristen:
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Anträge auf Baugenehmigung für sein Vorhaben bei der Stadtverwaltung Ludwigs-hafen, Bereich Bauaufsicht, einzureichen und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens (gemäß **Anlage 4**) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ gemäß **Anlage 5**.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen in diesem Vertrag den Bauantrag einreicht.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung von insgesamt 85 Stellplätzen auf den Grundstücken Hedwig-Laudien-Ring 11 und 21.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzungen und deren Qualität einzuhalten und entsprechend umzusetzen. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger mit den Bauantragsunterlagen einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan abzugeben.
- (6) Abweichungen von den Vertragsunterlagen gemäß § 2 des Vertrages bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb eines Jahres einen prüffähigen Bauantrag für das Bauvorhaben zum zuständigen Bauordnungsamt zu stellen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

§ 5 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, vollständig und genehmigungsfähig eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren im Sinne der Vorhabenträgerin unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.

§ 6 Abweichungen, Vertragsstrafen

- (1) Wesentliche Abweichungen des Vorhabenträgers bei der Durchführung des Vorhabens bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt.

Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.

- (2) Bei einem schuldhaften Verstoß vom Vorhabenträger gegen die Pflichten aus diesem Vertrag (insbesondere Baukörpergrößen und -höhen, Freiflächengestaltung, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Verkleinerung der Stellplätze und/ oder Fahrgassen) schuldet der Vorhabenträger eine Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu maximal 50.000 EUR.

- (3) Über die konkrete Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn; hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen.

Der Betrag wird nach Bekanntwerden des jeweiligen Verstoßes und schriftlicher Anforderung durch die Stadt sofort fällig. Die Fälligkeit setzt jedoch voraus, dass der schriftlichen Anforderung die Berechnung der Vertragsstrafe und die Ausübung des billigen Ermessens nachprüfbar schriftlich beigelegt wurden.

- (4) Erfolgen Abweichungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Bauherrn und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.

- (5) Abweichungen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist mit der Stadt jedoch vor Ausführung abzustimmen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, welches die beiden Parteien unterzeichnen.

- (6) Im Interesse einer zügigen Bauausführung muss die Stadt über Abweichungs-/ Änderungswünsche des Vorhabenträgers schnellst möglich, nach deren Übermittlung an die Stadt, entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Vorhabenträger die Änderung dennoch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

- (7) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 2 entweder durch den Vorhabenträger der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/ Genehmigung der Abweichung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch den Vorhabenträger geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Parteien unterzeichnet wurde.
- (8) Nach Fertigstellung wird das Vorhaben von der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Wenn der Bauherr nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude oder der Freianlagen vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (6) dieses Paragraphen.

§ 7 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünnungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).
- (2) Die Stadt Ludwigshafen erhält vom Vorhabenträger für die Verfahrensabwicklung und Koordinierung des Bebauungsplanverfahrens eine Kostenerstattung. Der Betrag ermittelt sich aus den im Verfahren tatsächlich anfallenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten und beläuft sich bei einem Verfahrensverlauf gemäß § 13 BauGB, bei dem es zu keiner Wiederholung von Verfahrensschritten oder anderen unerwartbaren Mehraufwendungen kommt, erfahrungsgemäß auf maximal 6.400 EUR zuzüglich der bei Rechnungssteuer gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).
- (3) Der Betrag wird dem Vorhabenträger nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Rechtskraft des Bebauungsplans) in Rechnung gestellt.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben und diesen insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen). Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichten kann. Aus diesem Durchführungsvertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“. Baurechtliche und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag ebenso nicht berührt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche der Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.

§ 10 Rücktrittsrecht

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ der Stadt Ludwigshafen mit dem in **Anlage 5** dargestellten Inhalt nicht spätestens bis zum 31.12.2020 in Kraft getreten sein, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die bis dahin veranlassten Kosten sind gleichwohl vom Vorhabenträger zu tragen, soweit er nach diesem Vertrag dazu verpflichtet wäre, wenn der Vertrag durchgeführt worden wäre.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Durchführungsvertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528 f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ in

Kraft tritt. Zu diesem Zeitpunkt muss die Unterschrift beider Vertragspartner vorliegen.

§ 13 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit

- (1) Die Parteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit.
- (2) Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen an Dritte weitergeben. Sie haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für Vorhabenträger)

**Durchführungsvertrag
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528 f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt
Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet

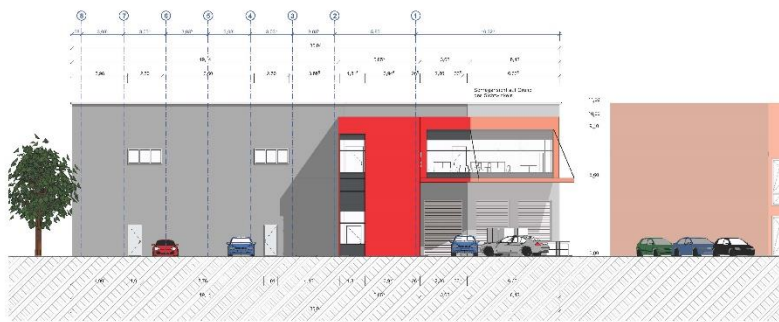


Durchführungsvertrag Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528 f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

Anlage 4: Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten

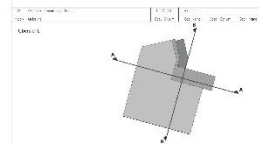


ANSICHT NORD



ANSICHT OST

Alle Maße sind von den Beteiligten eigenverantwortlich am Bau zu prüfen! Änderungen bedürfen der Absprache!
Alle statischen Angaben gemäß den Angaben der Statik!
Alle Ausstattungen gemäß den Angaben der Haustechnik!
Alle Höhenangaben (Drüsenansätze, Türhöhen, etc.) beziehen sich auf Fertighöhen (FFH).
Höhenangaben



Hirsch und Ille Lagergebäude
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

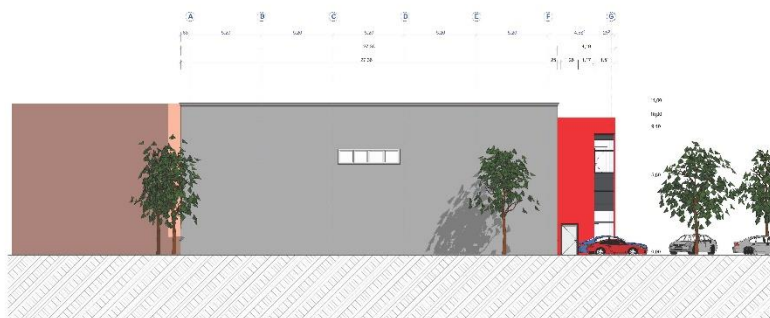
Genehmigungsplanung
Ansicht Nord
Ansicht Ost

Wolfgang Hirsch
Dahlensstraße 22
67112 Mutterstadt

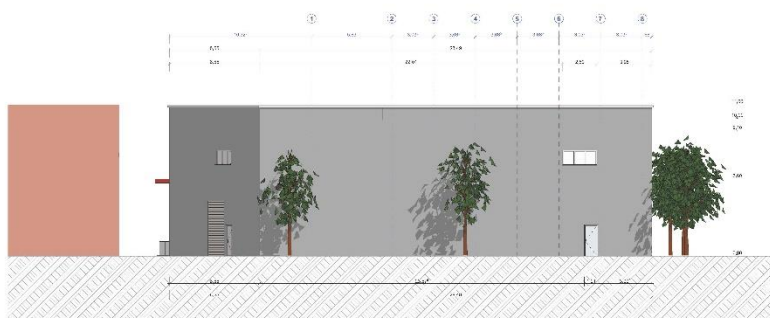
TC TEEPE CONSULT
Bauplanungs- und Architekturbüro

TC TEEPE CONSULT
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

TC TEEPE CONSULT
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

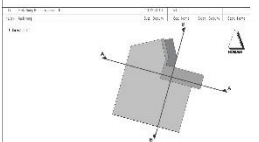


ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

Alle Maße sind von den Beteiligten eigenverantwortlich am Bau zu prüfen! Änderungen bedürfen der Absprache!
Alle statischen Angaben gemäß den Angaben der Statik!
Alle Ausstattungen gemäß den Angaben der Haustechnik!
Alle Höhenangaben (Drüsenansätze, Türhöhen, etc.) beziehen sich auf Fertighöhen (FFH).
Höhenangaben



Hirsch und Ille Lagergebäude
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

Genehmigungsplanung
Ansicht Süd
Ansicht West

Wolfgang Hirsch
Dahlensstraße 22
67112 Mutterstadt

TC TEEPE CONSULT
Bauplanungs- und Architekturbüro

TC TEEPE CONSULT
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

TC TEEPE CONSULT
Hedwig-Laudon-Ring 11 a
67071 Ludwigshafen

Anlage 5: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 528 f, einschließlich der textlichen Festsetzungen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 528f

"WINGERTSGEWANNE - ELEKTROFACHMARKT

HIRSCH UND ILLE, 1. ÄNDERUNG



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)



Sondergebiet "Elektrofachmarkt"

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Sonstige Festsetzungen

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen



Gebäude vorhanden



Flurstücksgrenze vorhanden



Flurstücksnummer, vorhanden



Maßangabe in Meter

Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528 f „Wingertsgewanne-Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“

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)

- Das sonstige Sondergebiet, bestehend aus den Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 2, wird mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ festgesetzt.
- Zulässig ist Einzelhandel für Elektroartikel ohne Ton- und Datenträger mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m². Davon sind insgesamt maximal 1.600 m² Verkaufsfläche für Sortimente aus den Bereichen Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Audio, DVD-, Videogeräte, Camcorder, Sat-Empfang, Car Multimedia, Spielekonsolen), Computer, Büro-, und Telekommunikation sowie Digitalfoto zulässig.
- Weiterhin sind im Sondergebiet Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs 1 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.
- Nicht zulässig sind:
 - Sonstige Einzelhandelsbetriebe
 - Vergnügungststätten
 - Prostitutionsbetriebe jeglicher Art
- In der Teilfläche SO 1 beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 700 m². Davon sind maximal 100 m² für Sortimente aus den Bereichen Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Audio, DVD-, Videogeräte, Camcorder, Sat-Empfang, Car Multimedia, Spielekonsolen), Computer, Büro-, und Telekommunikation sowie Digitalfoto zulässig.
- In der Teilfläche SO 2 beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 1.500 m². Maximal 150 m² Verkaufsfläche können davon auf dem Grundstück 3494/5 realisiert werden. Die Aufteilung der Verkaufsflächen auf die Grundstücke ist im Rahmen des Bauantrages festzulegen und durch Baualt zu sichern.
- Zu den Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen zählen auch
 - die Kassenvorräte
 - solche Lagerflächen, die von Kunden betreten werden
- 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)

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen OK Gehweg des Hedwig-Laudien-Rings und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika, beträgt
 - im Sondergebiet SO 1: 11,50 m
 - im Sondergebiet SO 2: 8,00 mIm Sondergebiet SO 2 sind Gebäude über 8 m nur mit geneigten Dächern oder zurückgesetzten Geschossen zulässig. Dabei darf die Dachneigung bzw. der Winkel zwischen den Oberkanten der Geschosse 30 Grad nicht überschreiten. Die Firsthöhe (höchste Oberkante) darf 11 m nicht überschreiten.

C Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe definiert.

D Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art sind nicht zulässig.

E Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten)

Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.

F Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

G Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Mindestens 20 % der Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Je 300 m² der gemäß der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein einheimischer, großkröniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen.
- Je 4 Stellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein einheimischer, großkröniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² Grundfläche und einer Mindestbreite von 1,50 m vorgeschrieben.
- Mindestens 30 % der Flachdachflächen sind zu begrünen.
- Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.
- Stellplätze sind durch Hecken von den öffentlichen Straßen abzuschirmen.
- Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

H Lärmschutz

- Auf Grundstücken, das unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich grenzen, müssen Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, ein Schalldämmmaß von 30 dB haben, wenn sie zur A 650 oder zur Ruchheimer Straße gerichtet sind
- Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise zulässig, wenn der erforderliche Lärmschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gegeben ist.

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

A Werbeanlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 11,00 m über Geländeoberkante zulässig.
- Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

B Zahl notwendiger Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

- Je 30 m² Verkaufsfläche ist ein Stellplatz herzustellen.

III. HINWEISE

A Werbeanlagen

Werbeanlagen in einem Abstand von bis zu 100 m zur A 650 bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr.

B 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 öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche 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 im Haushalt 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, Grundstücksentwässerungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunfts- zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

C 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.

D Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets können schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefährverdächtige 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 (u.a.) 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.

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.

E Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung zu berücksichtigen oder gegebenenfalls zu verlegen sind. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

F 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 beauftragt werden.

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

G Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen/Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

H Natürliches Radonpotential

Im Bereich des Oberheingrabens kann das natürliche Radonpotential 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 einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

I DIN-Regelwerke

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

J Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorgeht.

K Pflanzliste

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind bevorzugt die folgenden heimischen Arten zu verwenden:

Eiche	Quercus robur
Linde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

Als Straucharten sind bevorzugt folgende heimische Arten zu verwenden:

Feldahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Plattenlütchen	Eunomus europaeus
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus