

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **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)**

1. Das sonstige Sondergebiet, bestehend aus den Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 2, wird mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ festgesetzt.
2. Zulässig ist Einzelhandel für Elektroartikel ohne Ton- und Datenträger mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m<sup>2</sup>. Davon sind insgesamt maximal 1.600 m<sup>2</sup> 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.
3. 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.
4. Nicht zulässig sind:
  - Sonstige Einzelhandelsbetriebe
  - Vergnügungsstätten
  - Prostitutionsbetriebe jeglicher Art
5. In der Teilfläche SO 1 beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 700 m<sup>2</sup>. Davon sind maximal 100 m<sup>2</sup> für Sortimente aus den Bereichen Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Audio, DVD-, Videogeräte, Camcorder, Sat-Empfang, Car Multimedia, Spielekonsolen), Computer, Büro-, und Telekommunikation sowie Digitalfoto zulässig.
6. In der Teilfläche SO 2 beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup>. Maximal 150 m<sup>2</sup> 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 Baulast zu sichern.
7. Zu den Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen zählen auch
  - die Kassenvorzonen
  - solche Lagerflächen, die von Kunden betreten werden
8. 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)**

1. 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 Gebäudelänge 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)**

1. Mindestens 20 % der Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
2. Je 300 m<sup>2</sup> der gemäß der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen.
3. Je 4 Stellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Mindestbreite von 1,50 m vorgeschrieben.
4. Mindestens 30 % der Flachdachflächen sind zu begrünen.
5. Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.
6. Stellplätze sind durch Hecken von den öffentlichen Straßen abzuschirmen.
7. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

**H Lärmschutz**

1. 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

2. 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)**

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

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

1. Je 30 m<sup>2</sup> 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 Trinkwasserordnung – 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.

### **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 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.

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 Kampfmittelräum-dienstes Rheinland-Pfalz abgefragt 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 Oberrheingrabens 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
-----------	----------------

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 528f „Wingertsgewanne - Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“**

---

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