TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (MU)
(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

(1) Zulässig sind in den Teilbereichen MU_1 MU_{1a}, MU_{3a}, MU_{3b}, MU_{3c}, und MU_{3d}
1. Wohnnutzung ab dem 3.Obergeschoss
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den unter Absatz (6) getroffenen Festsetzungen entsprechen
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige

(2) Nicht zulässig sind im Teilbereich MU_1 MU_{1a}, MU_{3a}, MU_{3b}, MU_{3c} und MU_{3d} Wohnnutzung in den ersten beiden Geschossen.

(3) Zulässig sind im Teilbereich MU_3
1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den unter Absatz (6) getroffenen Festsetzungen entsprechen
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige

(4) Zulässig sind in den Teilbereichen MU_2, MU_{2a}, MU_{2b}, MU_{2c}, MU_{3e} und MU_{3f}
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(5) Zuläsig sind in den Teilbereichen MU_4 und MU_{4a}
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, soweit diese den unter Absatz (6) getroffenen Festsetzungen entsprechen
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(6) Zulässigkeit von Einzelhandel:
1. Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 400m² sowie Läden der Nahversorgung mit max. 400 m² Verkaufsfläche sind zulässig, wenn sie zur Grundversorgung des direkten Umfelds beitragen.
2. Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Was gehört z.B. dazu:
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
Arzneimittel	
Getränke	
(Schnitt-) Blumen und kleine Topfpflanzen	Nur Segment
Tiernahrung	Randsortimente des Lebensmittelhandels
Zeitungen, Zeitschriften	

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

Nicht zentrenrelevante Sortimente	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	v.a. Großgebinde für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weiße 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	

(7) Nicht zulässig sind in allen Teilbereichen
1. Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
2. Tankstellen,
3. 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, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
4. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.

Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

(1) Als Nutzungsart wird Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO festgesetzt.

(2) Nicht Zulässig sind
1. Tankreinigungsanlagen
2. Logistikbetriebe, Speditionen und Betriebe des Transport- oder Beförderungsgewerbes
3. Tankstellen
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten
6. Imbissbuden und andere Kleinverkaufsstände sind auch als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
7. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden:
   - die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel), wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss;
   - aus den Bereichen Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen und Maschinenteile / -zubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

(1) In den Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone).

(2) Bei Parkhäusern kann im Teilbereich MU_{1a} von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden. Die maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten.

(3) Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn diese mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung intensiv und dauerhaft begrünt werden.

(5) Die zulässigen Gebäudehöhen ermitteln sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Endausbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze) und dem höchsten Punkt der Dachhaut inklusive Brüstung bzw. Attika und dürfen zugleich nicht überschritten werden. Wenn mehrere Straßenflächen angrenzen, gilt die Straßenfläche, worüber das Grundstück erschlossen wird.

3. Bauweise / Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Im Teilbereich MU_{3e} ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise definiert, wobei die Baukörper eine Gesamtlänge von 85 m, gemessen parallel zur Verkehrsfläche, nicht überschreiten dürfen.

(2) In den Teilbereichen MU_1, MU_{1a}, MU_{3a}, MU_{3b} und MU_{3c} ist die Stellung der baulichen Anlagen dahingehend festgesetzt, dass die Ausrichtung der längsten Außenwand eines Gebäudes parallel zur Haupterschließungsstraße erfolgt (vgl. zeichnerische Festsetzung).

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.

(2) Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile oder Treppenhäuser um bis 1,5 m überschritten werden, wobei diese in der Summe nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen dürfen.

(3) Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, darf die Baugrenze in der Höhe ab 3,5 m ausnahmsweise um bis 0,5 m überschritten werden. Diese Elemente dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.

(4) Terrassen dürfen die straßenabgewandte Baugrenze um bis zu 4 m und Terrassenüberdachungen ohne seitliche Wände/Verglasung dürfen die hintere Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

(5) Fahrrad-Stellplätze sind auf den nicht überbauten Teilen von Baugrundstücken zulässig.

(6) Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MU_3, MU_{3a}, und MU_{3b} sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn unter Würdigung nachbarlicher Interessen von ihnen keine negativen Auswirkungen ausgehen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO)

(1) Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen die der Erschließung der Grundstücke dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Private Stellplätze sind in eigenständigen Parkhäusern in den Teilbereichen MU_1, MU_{1a} sowie MU_4 und MU_{4a} zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen ist auf den Teilbereichen MU_1, MU_{1a}, MU_{2a}, MU_{3a}, MU_{3b}, MU_{3c}, MU_{3d}, MU_{3e}, MU_{3f} sowie MU_4 und MU_{4a} zulässig. Für den Teilbereich MU_{2a} südlich der öffentlichen Grünfläche sind Tiefgaragen, soweit Grundsätze des verkehrsberuhigten Bereichs nicht entgegenstehen, entlang der Erschließungsstraße bis zu einem Abstand von 25 Metern von der Erschließungsstraße ausnahmsweise zulässig.

(3) Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, die dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) Auf den Teilbereichen MU_3, MU_{3a}, MU_{3b} und MU_{3c} ist eine Erweiterung der bestehenden Stellplätze zulässig (Erweiterter Bestandsschutz).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Teilbereich MU_2
(§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

(1) Im Teilbereich MU_2 ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

(2) Ausnahmsweise sind im Teilbereich MU_2 je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

7. Verkehrsfläche zum Anschluss der Bauflächen an die Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Grün- und Pflanzflächen die an die in der Planzeichnung dargestellten Zu-/Ausfahrtsbereiche angrenzen, können für die Ausbildung notwendiger Zu- und Ausfahrten in der hierfür erforderlichen Breite in Anspruch genommen werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr.2 BauGB)

(1) Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Hiervon sind Bestandsbäume ausgenommen.

(2) Für den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung festgesetzt.

(3) Sollten die Leitungsrechte nicht mehr benötigt werden, da die Leitungen verlegt oder aufgegeben wurden und ausgeschlossen werden kann, dass diese auch zukünftig von dem jeweiligen Leitungsträger benötigt werden entfallen die unter Absatz (1) genannten Restriktionen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

9.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Anlagen 2 und 3 zur Planzeichnung dargestellt.

(2) Anlage 2 zur Planzeichnung zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.

(3) Anlage 3 zur Planzeichnung zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

(4) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

(5) Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere aufgrund abweichender Geschossigkeit oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

(6) Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

9.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(1) Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 9.1 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2019-12) sichergestellt wird.

(2) Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

9.3 Grundrissorientierung
9.3.1 Gewerbelärm

(1) Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche (Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms) ist bei Wohnnutzungen und anderen schutzwürdigen Nutzungen, die Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, aufweisen, eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Öffenbare Fenster von nach DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räumen, sind an der Nordfassade unzulässig.

(2) Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, Festverglasungen, Prallscheiben, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Gewerbelärms auf 45 dB(A) in der Nacht erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Räume von anderen Seiten her belüftet werden können und die Fenster in Richtung Norden nur der Belichtung dienen oder
- wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass –insbesondere aufgrund abschirmender Wirkung vorhandener Bebauung oder der Eigenabschirmung der Gebäude- vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen der Beurteilungspegel des Gewerbelärms in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

9.3.2 Verkehrslärm

(1) Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Anlage 1 mit M2.1 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Öffenbare Fenster schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind an der West-, Nord- und Ostfassade unzulässig.

(2) Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, Festverglasungen, Prallscheiben, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms auf 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird

  oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume von Süden her belüftet werden können und die Fenster in andere Richtungen nur der Belichtung dienen

  oder
- wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere aufgrund der abschirmenden Wirkung vorhandener Bebauung oder der Eigenabschirmung der Gebäude vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Anlage 1 mit M2.2 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Öffenbare Fenster schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind an der Nordfassade unzulässig.

(4) Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, Festverglasungen, Prallscheiben, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms 60 dB(A) In der Nacht erreicht wird

  oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume von anderen Seiten her belüftet werden können und die Fenster in Richtung Norden nur der Belichtung dienen

  oder
- wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere aufgrund abschirmender Wirkung vorhandener Bebauung oder der Eigenabschirmung der Gebäude- vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

(5) Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Anlage 1 mit M2.3 bezeichneten Flächen sind Fenster von zum Nachtschlaf genutzten schutzbedürftigen Räumen nur an Fassadenabschnitten zulässig, für die im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht vor dem Fenster einen Wert von 60 dB(A) einhält. Es können auch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, Festverglasungen, Prallscheiben, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht vor dem Fenster einen Wert von 60 dB(A) einhält.

(6) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Festsetzungen 9.1 und 9.2 sind zu beachten.

9.4. Außenwohnbereiche

(1) Im MU_4 und MU_{4a} sowie innerhalb der mit M2.1, M2.2 und M2.4 (Anlage 1) bezeichneten Flächen sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten, nur zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 62 dB(A) einhält.

(2) Es können auch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms am Tag auf dem Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) einhält.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

10.1 Niederschlagswasserversickerung
(§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und auf diesem für Brauchwasserzwecke zu verwerten, und/oder dem natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone zuzuführen.

(2) Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in den gekennzeichneten Versickerungsbereichen der öffentlichen Grünflächen in begrünten Mulden zu versickern.

10.2 Anpflanzung 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) Die im Plan entsprechend als „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzverpflichtung (= Pflicht zur Nachpflanzung bei Ausfall oder Fällung) zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

(2) Die als "Anpflanzung: Bäume" gekennzeichneten Straßenbäume sind als Laubbäume (dreimal verpflanzte Ware, mit Ballen, Stammumfang 18/20) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind nach FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ vorzubereiten. Ausnahmsweise kann vom vorgesehen Standort abgewichen werden.

(3) Neu anzupflanzende Gehölzflächen sind mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm (zweimal verpflanzte Ware, ohne Ballen) sowie mindestens einem Laubbaum je angefangene 300 qm Gehölzfläche (dreimal verpflanzte Ware, mit Ballen, Stammumfang 16/18) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

(4) Für sämtliche neu oder durch Ersatzverpflichtung zu pflanzende Bäume und Sträucher im Planungsgebiet sind einheimische und standortsgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Empfehlungen zur Pflanzenauswahl" aufgeführten Arten.

(5) Die erforderlichen Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Grenz-Abstände nach §§ 44 bis 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

(6) Für alle vorhandenen oder neu geplanten Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen.

10.3 Grünordnerische Maßnahmen im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

(2) Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Gehölzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(3) Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (dreimal verpflanzt. Stammumfang 16/18) zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume oder sonstige vorhandene Bäume, die die Mindestqualität erfüllen, können angerechnet werden.

(4) Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit Ausnahme einer maximal 3 m breiten Zuwegung oder Zufahrt je Grundstück zu begrünen. Die Herstellung von begrünten Versickerungsmulden auf den Flächen ist zulässig.

(5) Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

(6) Auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind die vorstehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht anzuwenden.

(7) Versickerungsmulden sind in die Landschaftstopografie einzubinden und zu begrünen.

10.4 Stellplätze

(1) Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

(2) Je vier Stellplätze sind mit einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18/20) zu überstellen.

(3) Auf der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) ist zusätzlich je angefangene 4 Stellplätze ein weiterer standortgerechter und heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18/20) zu pflanzen.

(4) Diese Bäume sind zuzüglich Punkt 10.3 zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume oder sonstige vorhandene Bäume im Stellplatzbereich, die die Mindestqualität erfüllen, können angerechnet werden.

10.5 Dachbegrünung

(1) Alle Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

(2) Anlagen zur Photovoltaik sind zulässig, sofern durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Aufständerung, Neigung, Ausrichtung, Halbtransparenz der Module) die flächige Begrünung der Dächer sichergestellt wird.

10.6 Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 75 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft und intensiv zu begrünen.

(2) Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächer muss mindestens 0,8 m betragen.

(3) Unter Baumstandorten ist eine mindestens 1,20 m starke Erdüberdeckung vorzusehen. Mindestens 20 % der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendachflächen sind als Gehölzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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

(1) Bäume: Auf privaten und öffentlichen Grünflächen ist pro angefangene 500 qm Flächengröße ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 16/18) oder ein Obstbaum (3x verpflanzt, Stammumfang 10/12) zu pflanzen. Vorhandene Bäume vergleichbarer Qualität, die erhalten werden, können angerechnet werden.

(2) Gehölze: Mindestens 20 % der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(3) Wiesen: Die übrigen Flächen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als blütenreiche Wiesen anzulegen und extensiv pflegen.

(4) Eidechsenhabitate: In gekennzeichneten Bereichen sind insgesamt mindestens 16, jeweils mindestens 5 m x 5 m große Flächen mit Habitatsstrukturen (Steinriegel, Schotter- und Sandflächen, Wurzelstubben und Baumstämme) für Mauereidechsen herzustellen. Die Flächen sind jährlich durch Mahd und Entfernung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs zu pflegen. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von geschützten Eidechsenarten, die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen würden, sind auf den gekennzeichneten Flächen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) vorzusehen.
Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Fortpflanzungszeit fertig zu stellen, in deren Zeitraum erstmals Beeinträchtigungen der zu schützenden Tierarten zu erwarten sind.

10.8 Pflanzenauswahl
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahlliste (vgl. Hinweise: Empfehlungen zur Pflanzenauswahl) zu beachten.

11. Bedingte Festsetzung für die gewerbliche Baufläche
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Sobald der benachbarte Bebauungsplan Nr. 586b "Mittelstandspark Mannheimer Straße" rechtskräftig ist und angrenzend eine Gewerbegebietsfläche festsetzt, gilt diese bedingte Festsetzung und ersetzt an dieser Stelle die bisherige Grünflächenfestsetzung. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 657 bleiben unberührt.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

(1) Als Dachform sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung (Verbindungslinie zwischen Traufe und First) von maximal 10° zur Waagerechten zulässig.

(2) Die Attiken bzw. Dachabschlüsse sind an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

2. Einfriedungen
(§ 88 (1) Nrn. 1, 3 und 7 LBauO)

(1) Einfriedungen sind nur als intensiv begrünte offene Zäune bis zu einer Höhe von 2 m gemessen ab der angrenzenden Verkehrsfläche in den Teilbereichen MU_3, $MU_{3a\text{-}f}$ und auf der Gemeinbedarfsfläche, sowie im Teilbereich MU_2 bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

(2) Nebenanlagen wie Müllanlagen oder überdachte Fahrradstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

(3) Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen nicht zulässig.

(4) Bei Pflanzungen sind Laubbäume und Laubgehölze entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste (vgl. Hinweise: Empfehlungen zur Pflanzenauswahl) zu pflanzen.

3. Werbeanlagen auf privaten Grundstücken
(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

(1) Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

(2) Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie gestalterisch und strukturell in die Fassade zu integrieren.

(3) Werbeanlagen, die durch regellose Anbindung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken sind nicht zulässig

- Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht,
- Planen und Transparente
- Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,
- Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,
- Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse, Lisenen, Pfeiler usw. Verdecken,
- Werbepylone, Werbemasten und Dachwerbeanlagen.

4. Dachbegrünung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

(1) Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.

(2) Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, sofern es sich dabei nicht um Dachflächen auf dem maximal zulässigen obersten Geschoss handelt.

5. Anzahl der Stellplätze
(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

(1) Für Nichtwohnnutzungen gelten die Regelungen der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Ein Abschlag der danach nachzuweisenden Stellplätze von 30% (ÖPNV-Bonus) ist für Nichtwohnnutzungen zulässig.

(2) Für Wohnungen mit bis zu 50m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Für Wohnungen mit bis zu 75m² Wohnfläche sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen.
- Für Wohnungen mit mehr als 75m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

(3) Die Reduzierung auf mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit ist möglich, wenn der Nachweis geführt wird, dass es sich nachweislich um öffentlich geförderte Wohnungen für geringe Einkommen handelt (vgl. Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 29.10.2015 (13200-463) / Hinweise zum Vollzug der LBauO Rheinland-Pfalz) oder wenn der Nachweis geführt wird, dass durch Mobilitätsmaßnahmen nur ein Stellplatz je Wohneinheit erforderlich ist. Die Mobilitätsmaßnahmen müssen mindestens Regelungen zu Mobilitätsmanagement, Parkraumbewirtschaftung privater Stellplätze, leichtzugängliche und geschützte Fahrradstellplätze sowie Sharingsysteme treffen.

6. Grünordnung
(§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)

(1) Die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Kennzeichnungen
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Ungeordnete Ablagerungen

Für diese gekennzeichneten Flächen gilt:
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, rechtzeitig vorher anzuzeigen.
- Es ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung für die betroffenen Schutzgüter besteht. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, zu benennen.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Hoher Grundwasserstand

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen.
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen sind daher besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.
Zum Schutz der Untergeschosse von Gebäuden vor drückendem Wasser / Grundwasser werden folgende Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen beispielhaft genannt :
- Verzicht auf ein Kellergeschoss / Untergeschoss
- niedrige Gründungstiefe des Kellers / Untergeschosses
- Nutzung und Ausstattung der Kellerräume / Untergeschossräume
- Abdichtung (wasserdruckhaltende Dichtung) des Kellers / Untergeschosses
- wannenartiger Ausbau der betroffenen Bauteile aus wasserdichtem Beton

Da insbesondere im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen.
Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Schadensersatzanspruch ableiten lässt.
Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

Hinweise/Empfehlungen

Belange des Artenschutzes

(1) Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

(2) Aufgrund des Vorkommens der Mauereidechse (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie, streng geschützt gem. Bundesnaturschutzgesetz) sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu treffen bzw. bei der oberen Naturschutzbehörde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

(3) Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche Laternen verwendet werden, die der Ökodesign-Richtlinie (2009/125EG) entsprechen.
Es sind LED-Lampen mit warmweißem Licht zu verwenden.

Hinweis Bäume auf Quartiersplatz

Die in der Planzeichnung als „Bäume Quartiersplatz“ dargestellten Bäume können in ihrer Lage und Anzahl ausnahmsweise abweichen.

Hinweis Belange des Klimaschutzes

Tür- und fensterlose Fassadenflächen, Garagenwände, Sichtschutzvorrichtungen, Pergolen, Carports, Grenzmauern und Grenzzäune sowie Einfriedungen sollen mit Kletterpflanzen oder Strauchwerk dauerhaft begrünt werden.

Hinweise zu archäologischen Funden

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet.
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.

Hinweis zur Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Im Geltungsbereich (markierter Bereich: Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen) befinden sich größere Bestandteile der baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Maßnahmen an den o.g. Westwallelementen oder in deren unmittelbaren Umfeld sind genehmigungspflichtig, zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde.
Bei Bodeneingriffen ist die Denkmalfachbehörde (GDKE) mit angemessenem zeitlichem Vorlauf (mind. vier Wochen) zu benachrichtigen, um die konkreten Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Westwall-Reste zu prüfen und ggf. die Arbeiten fachlich zu begleiten.
Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalfachbehörde zu begleiten.

Hinweis auf barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.

Hinweis zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind zu berücksichtigen.

Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines 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. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

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

Hinweis auf 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 einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Hinweis zum Bodenschutz/Altlasten

(1) Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Bereich der altlastverdächtigen Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 in Neustadt) abzustimmen. Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen sind in diesen Bereichen durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten.

(2) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.

(3) 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 unverzügliche einzustellen und die Baustelle zu sichern.

(4) 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 Bodenschutzes zu beachten.

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

(6) Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig.

Hinweis zu DIN-Normen

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.

Empfehlung zur Pflanzenauswahl

Zur Bepflanzung sind insbesondere folgende Arten geeignet:
Bäume für Straßen und Grünanlagen (1. und 2. Ordnung), (Wuchshöhen 15-25/30m)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Straßenbaum-Eignung (x)
Feld-Ahorn	Acer campestre	x
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x, Sorten ‚Fairview‘, ‚Columnare‘
Hainbuche	Carpinus betulus	x, Sorte ‚Fastigiata‘
Baum-Hasel	Corylus colurna	x
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	x, Sorte ‚Raywood‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	x, Sorte ‚Rotterdam‘
Rot-Esche	Fraxinus pennsylvanica	x
Ginkgo/ Fächerbaum	Ginkgo biloba	x
Walnuss	Juglans regia	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	x
Immergrüne Magnolie	Magnolia grandiflora	x
Baum- oder Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus	x
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	x
Platane	Platanus x hispanica	x
Vogel-Kirsche	Prunus avium	x, Sorte ‚Plena‘
Zerr-Eiche	Quercus cerris	x
Trauben-Eiche	Quercus petraea	x
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica	x
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	x
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	x
Bastard-Mehlbeere	Sorbus latifolia agg	x, Sorte ‚Henk Vink‘
Elsbeere	Sorbus torminalis	
Winter-Linde	Tilia cordata	x, Sorte ‚Erecta‘
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	
Silber-Linde	Tilia tomentosa	x, Sorte ‚Brabant (Honigtau-frei)‘
Krim-Linde	Tilia x euclora	x
Lobel-Ulme	Ulmus ‚Lobel‘	x
Japanische Zelkove	Zelkova serrata	x

Bäume für Hausgärten (2. Und 3. Ordnung), (Wuchshöhen unter 10m bis 15m)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Thüringische Mehlbeere	Sorbus thuringiata

Obstbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Apfel: ‚Gr. Rheinischer Bohnapfel‘, ‚Kaiser Wilhelm‘, ‚Rheinischer Winterrambur‘	Malus domestica
Pflaume: ‚Bühler Frühzwetschge‘, ‚Mirabelle von Nancy‘	Prunus domestica
Birne: ‚Gute Graue‘, ‚Madame Verte‘ ‚Offenbacher Rote‘, ‚Weilersche Mostbirne‘	Pyrus domestica

Sträucher:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Blauroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mispel	Mespilus germanica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfel-/Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

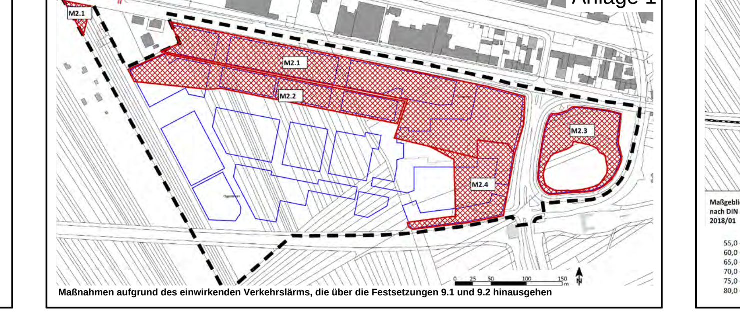
Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese zu berücksichtigen.

Hinweis zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Grundwasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.
Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Versickerungsanlagen ist bis zu der unterschiedlich tief liegenden Kies- bzw. Sandschicht zu gewährleisten. Die darüber liegenden Decklehme sind auszuheben und durch geeignetes Kies-Sand-Gemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig. Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.
Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den anerkannten DWA-Regelwerken zu erbringen.
Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.



Bedingte Festsetzung für die gewerbliche Baufläche
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Sobald der benachbarte Bebauungsplan Nr. 586b "Mittelstandspark Mannheimer Straße" rechtskräftig ist und angrenzend eine Gewerbegebietsfläche festsetzt, gilt diese bedingte Festsetzung (gemäß oben stehender Abbildung) und ersetzt an dieser Stelle die bisherige Grünflächenfestsetzung.
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 657 bleiben unberührt.

Nutzungstabelle

Art der baulichen Nutzung		Geschossigkeit	hmax.	GRZ	GFZ	Dachform	Bauweise
Urbane Gebiete	MU_1	V	hmax. 17 m	0,8	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{1a}	V	hmax. 20 m	0,8	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_2	III	hmax. 10 m	0,6	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{2a}	III	hmax. 13 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{2b}	IV	hmax. 13 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{2c}	IV	hmax. 16 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_3	VII	hmax. 21 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{3a}	V	hmax. 15 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{3b}	V	hmax. 20 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{3c}	IV	hmax. 13 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{3d}	V	hmax. 16 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{3e}	III	hmax. 13 m	0,7	-	FD	a
Urbane Gebiete	MU_{3f}	IV	hmax. 13 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_4	V	hmax. 20 m	0,7	-	FD	-
Urbane Gebiete	MU_{4a}	IV	hmax. 13 m	0,7	-	FD	-
Flächen für den Gemeinbedarf		III	hmax. 10 m	0,8	-	FD	-
Gewerbliche Bauflächen	GE	-	hmax. 20 m	0,8	-	FD	-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)
- MU – Urbane Gebiete
- GE – Gewerbegebiet

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u.23 BauNVO)
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen (Ausrichtung der längsten Außenwand eines Gebäudes)
- a – Abweichende Bauweise: Baukörper dürfen eine Gesamtlänge von 85m, gemessen parallel zur Verkehrsfläche nicht überschreiten

3. Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zufahrtsbereich (Notwendige Zufahrten sind in diesem Bereich auf eine maximale Breite von 3,5 m zu begrenzen)
- Zu-/Ausfahrtsbereich mit Maßangabe (Notwendige Zu- und Ausfahrten sind in diesem Bereich auf eine maximale Breite von 7,0 m zu begrenzen)
- Verkehrsflächen zum Anschluss der Bauflächen an die Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Zu-/Ausfahrt Zum Teil mit Maßangabe
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich Behindertenparkplätze zulässig
- Verkehrsberuhigter Bereich Behindertenparkplätze zulässig Parkplätze entlang der nördlichen Straßenseite zulässig
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg

5. Versorgungsanlagen, Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Ablagerung

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Bereich für Versickerung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Straßenbegleitgrün

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Enwicklung von Natur u. Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhalten: Bäume

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms
- Leitungsrecht zugunsten der TWL und zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung allseitig 2 m (§9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
- Bahnanlagen (§9 (6) BauGB)

Zeichnerische Hinweise
- Stadtbahnhaltestelle
- Stadtbahnhaltestelle (optional)
- Eidechsenhabitat
- Anpflanzen: Bäume Quartiersplatz
- Straßenraumgliederung (nachrichtlich)

RECHTSGRUNDLAGEN
Stand: 10.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (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. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
Hinweis: Änderung durch Art. 126 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
Hinweis: Änderung durch Art. 103 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)
Hinweis: Änderung durch Art. 117 V v 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

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 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geände rt, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 35 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244) (Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2021 (s. Artikel 5 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244))
§ 53 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl S. 297)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbauordnung (LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz (LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020(GVBl. S. 287)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§ 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 19.03.2018 durch den Stadtrat beschlossen und am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

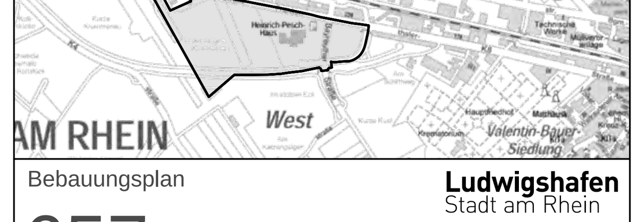
PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

OFFENLAGE
Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des ~~Stadtrats~~ Bau- und Grundstücksausschusses vom 06.05.2019 als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 01.07.2020, in der Zeit vom 09.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 öffentlich ausgelegen.
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am .... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

AUSGEFERTIGT
STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Oberbürgermeisterin

RECHTSWIRKSAMKEIT
Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den ....
Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Bebauungsplan

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

657

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Westlich Heinrich-Pesch-Haus

Stadtteil	Oggh. / West	Planstand	20.08.2020
Gemarkung	Oggh. / Friesenheim	Format	891x1920mm