

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	06.10.2004
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 72/2004 am	27.10.2004
Beschluss der Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB am	09.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre am	30.10.2009
Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (1) am	05.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	09.09.2011
In Kraft treten der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am	30.10.2011
Information Ortsbeirat Rheingönheim am	24.05.2012
Information Ortsbeirat Rheingönheim am	16.11.2022
Offenlagebeschluss am	vorgesehen am 13.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Am 11. Oktober 2004 hat der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' zur Teiländerung des als nichtig erkannten Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' beschlossen. Ziel der Planung war die Steuerung der gewerblichen Entwicklung, insbesondere der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ludwigshafen.

Aufgrund von Bauanträgen im südlichen, als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Bereich, die den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, wurde eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Durch die zwischenzeitlich vorgefundenen Bodenkontaminationen und dem damit verbundenen Untersuchungsbedarf wurde die Weiterführung der Planung soweit verzögert, dass Verlängerungen der Veränderungssperre notwendig wurden.

Die Untersuchungen im südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde rechtzeitig soweit abgeschlossen, dass die Planung weitergeführt werden konnte. Da das die Veränderungssperre bedingende Vorhaben in diesem Bereich liegt, diese Veränderungssperre nicht ein weiteres Mal verlängert werden konnte und der Zeitpunkt der möglichen Weiterbearbeitung für den nördlichen Bereich nicht abzusehen war, wurde der Bebauungsplan Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' für die weitere Bearbeitung geteilt. Das Verfahren ist für den südlichen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' weitergeführt worden, um es rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre abschließen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 257 b ist seit 23.10.2013 rechtskräftig (s. Anlage 4).

Für den nördlichen Bereich bestand zwischenzeitlich kein dringender Handlungsbedarf mehr,

da die bisherige Entwicklung mit den planerischen Zielen übereinstimmen. Allerdings wurden diese Ziele, nämlich die Entwicklung eines Gewerbegebietes, nie im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung beschlossen, sondern lediglich mit der entsprechend notwendigen Flächennutzungsplanänderung formuliert. Im bisherigen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' aus dem Jahr 2004 war als Planungsziel noch für das gesamte Gebiet die Entwicklung als Sondergebiet 'Einzelhandel' formuliert. Im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf kommen derzeit vermehrt informelle Anfragen, die aufgrund der Beschlusslage nicht immer eindeutig abgelehnt werden können, auch wenn sie der planerischen Zielsetzung für diesen Bereich nicht entsprechen. Daher wird der Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Bereich entsprechend geändert und die Planung für diesen Bereich als Bebauungsplan Nr. 257a 'Gewerbegebiet Am Sandloch' weitergeführt.

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits vollständig erschlossener und bebauter Bereich überplant, der aufgrund der Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist. Die bisher vorhandenen und zulässigen Nutzungen (Gewerbe, Sport), werden durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Es werden mit dem Bebauungsplan keine Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Entsprechend wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da die Planung auch zu keiner Beeinträchtigung besonders schutzwürdiger Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (z.B. FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) führt, kann das Bebauungsplanverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird entsprechend verzichtet. Auch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Ungeachtet dessen werden die Schallimmissionen seitens der östlich angrenzenden Bahnstrecke und der angrenzenden Verkehrsflächen, die Schallemissionen der innergebietlichen Nutzungen und ihre gegenseitigen Auswirkungen sowie die Auswirkungen dieser Emissionen und des innergebietlichen Verkehrs auf die nahegelegene Wohnbebauung betrachtet und angemessen berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt werden die vorhandenen Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 2. Januar 2023

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057)
- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2021 (GVBl. S. 21)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- **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)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257a 'Gewerbegebiet Am Sandloch' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er liegt beiderseits der Straße Am Sandloch. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der anliegenden Planzeichnung dargestellt (s. Anlage 2).

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

In dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 257 'Am Sandloch' war der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Gebiet ist aktuell wegen der zwischenzeitlich festgestellten Nichtigkeit dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen und wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen auch auf dieser Basis als Gewerbegebiet eingestuft. Aufgrund anstehender Eigentümerwechsel innerhalb des Geltungsbereichs sind Änderungen in der Nutzungsstruktur zu erwarten. Da aus stadtplanerischer Sicht nicht jede Nutzung, die nach § 34 BauGB dort zulässig wäre, dort auch angesiedelt werden sollte, ist die planungsrechtliche Steuerung durch einen Bebauungsplan notwendig.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Ein wesentliches Ziel im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb direkter betrieblicher Zusammenhänge, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung von Gartenstadt die die Zulässigkeit von Betrieben auch nach ihrem zu vermutenden Emissionsgrad geregelt. Basis dafür ist der Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz.

Nach aktuellem Stand sind folgende Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** vorgesehen:

- 1 Im GE sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI oder höher der Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz – Az. 10615-83150-3 sowie Anlagen mit ähnlichem oder niedrigerem Emissionsgrad zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die wegen besonderer Geruchsemissionen in Abstandsklasse VI eingeordnet sind.
- 2 Unter Berücksichtigung der Festsetzung 1 sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 3 Unter Berücksichtigung der Festsetzung 1 sind folgende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert sind.
 - Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Kfz-Werkstatt / Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation / Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation / Installationsartikel u.ä.) und der Anteil der Einzelhandelsfläche flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sowie in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist.
- 4 Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht Festsetzung 3 entsprechen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch Boardinghouses u.ä.
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe

In Anlage 2 ist ein aktueller Stand der vorgesehenen zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Voraussichtlich wird die dort eingetragene **GRZ von 0,8** zumindest für einen Teil der Grundstücke nicht ausreichen. Ob aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung zumindest in Teilbereichen eine vollständige Versiegelung festgesetzt werden muss, wird im Weiteren geprüft. Zur Minimierung der Auswirkungen des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades wird die **Begrünung von Flachdächern** vorgeschrieben.

Sofern dies die Bodensituation zulässt, werden Eingrünungsmaßnahmen des Gewerbegebiets durch **Pflanzfestsetzungen** vorgesehen (siehe auch Plandarstellung in Anlage 2):

- 1 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum in einer mindestens 4 qm großen Vegetationsfläche zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2 Die mit 'A' gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen ist vollflächig zu begrünen. Dabei sind durchschnittlich mindestens 5 Großsträucher und 1 mittelkroniger Laubbaum pro angefangene 100 qm Anpflanzungsfläche zu pflanzen.

3 Die mit 'B' gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind vollflächig zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 0,5 m breite und 0,8 bis 1,8 m hohe durchgehende Gehölzpflanzung herzustellen.

Unterbrechungen dieser Flächen durch je eine Grundstückseinfahrt/Grundstück sind zulässig.

5 Sämtliche Vegetationsflächen gemäß 1 – 3 sind zusätzlich durch Raseneinsaat oder die Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen.

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs in diesen Flächen ist zu erhalten und kann auf die Anpflanzverpflichtung angerechnet werden.

6 Sonstige nicht versiegelte Teilflächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch zu gestalten.

Aufgrund der vorgesehenen innergebietlichen Nutzungen, der nahegelegenen Wohnbebauung sowie der angrenzenden Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Neben der Berücksichtigung der Regelungen des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz (s.o.) wurde bereits vor der Teilung des Geltungsbereichs gutachterlich ermittelt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Lärmpegelbereich IV und V bei der Konstruktion der Fassaden zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie aufgrund der Nähe zur Bahnlinie (Schutz vor Störung des Betriebsablaufs) besteht in Zusammenhang mit den festgesetzten Arten der Nutzung die Notwendigkeit, Regelungen im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen, der Fassadengestaltung und zu Einfriedungen zu treffen. Folgende Örtliche Bauvorschriften sind vorgesehen:

Fassaden

1 Für verputzte Wandflächen und Metallflächen sind nur nichtglänzende Anstriche / Eloxide zulässig.

2 Grelle Farben und Signalfarben, wie z.B. die RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sind unzulässig.

Werbeanlagen

1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück und diese auch innerhalb von Flächen für Anpflanzungen zulässig.

Sofern durch diese Ein- und Ausfahrt mehrere Betriebe angebunden sind, ist eine Werbeanlage je Betrieb, insgesamt jedoch nur als Sammelanlage, zulässig.

3 Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude um max. 2,0 m überschreiten.

- 4 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen: 8,0 m
Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9 qm (Euroformat) nicht überschreiten.
- 5 Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.
- 6 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und die umliegende Wohnnutzung nicht gestört wird, z.B. durch Blendung, nächtlichen Lichteinfall o.ä..
- 7 Nicht zulässig sind sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben, wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

Einfriedungen

- 1 Einfriedungen angrenzend an die offene Feldflur sind nur als Hecke oder Strauchhecke, auch in Verbindung mit einem Zaun oder einer Mauer auf der von der offenen Feldflur abgewandten Seite zulässig
- 2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m massiv, z.B. als Mauer ausgeführt werden.

Oberhalb von 1,2 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben.

Sowohl aufgrund der Auffüllungen des ursprünglichen Sandabbaugebiets im Bereich des Plangebiets als auch der im Geltungsbereich ausgeübten gewerblichen Nutzungen und des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, die im Rahmen des Verfahrens zu betrachten sind.

Infolge der ursprünglichen Nutzung des südlichen Gebietes als Standort einer Farbenfabrik finden sich Altlasten im Geltungsbereich, die auch eine Radon- und Radiumbelastung beinhalten. Den genauen Umfang der Belastung sowie notwendige und sinnvolle Sanierungsmaßnahmen ergibt die Auswertung der bereits durchgeführten Untersuchungen und erstellten Gutachten. Die Ergebnisse werden in geeigneter Form im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

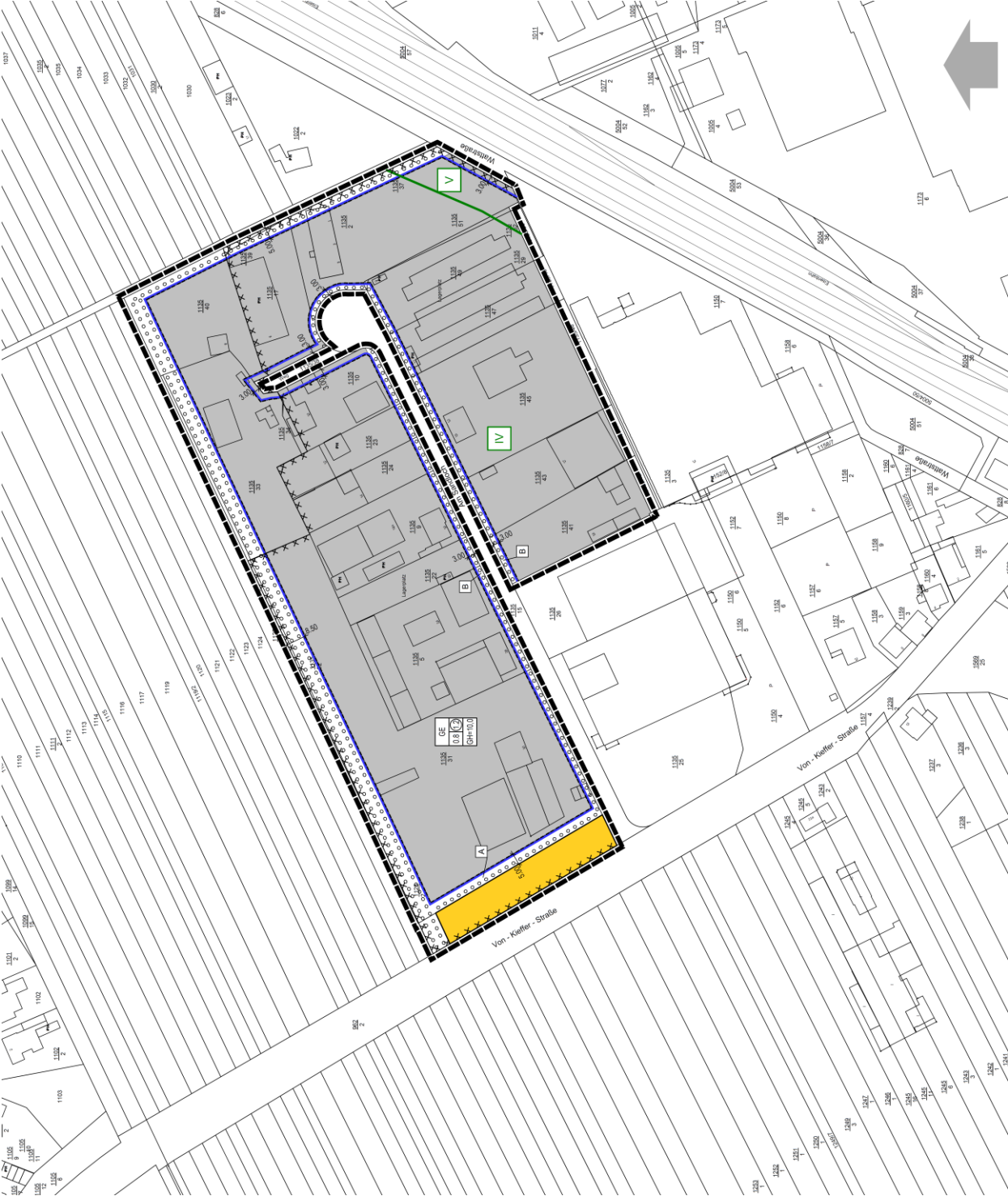
Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der gesamte Bereich als 'Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel – nicht innenstadtrelevante Sortimente' dargestellt. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) vorsieht und damit die Ziele dieses Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Der Änderungsbereich stellt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes dar, deren Einleitung am 26. Oktober 2009 vom Stadtrat beschlossen wurde (s. Anlage 5).

Anlage 1
Lageplan - ohne Maßstab



Anlage 2
Plandarstellung Bebauungsplan Nr. 257a – ohne Maßstab



Anlage 3 Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)



Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



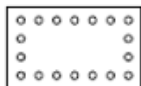
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)



Lärmpegelbereiche
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung



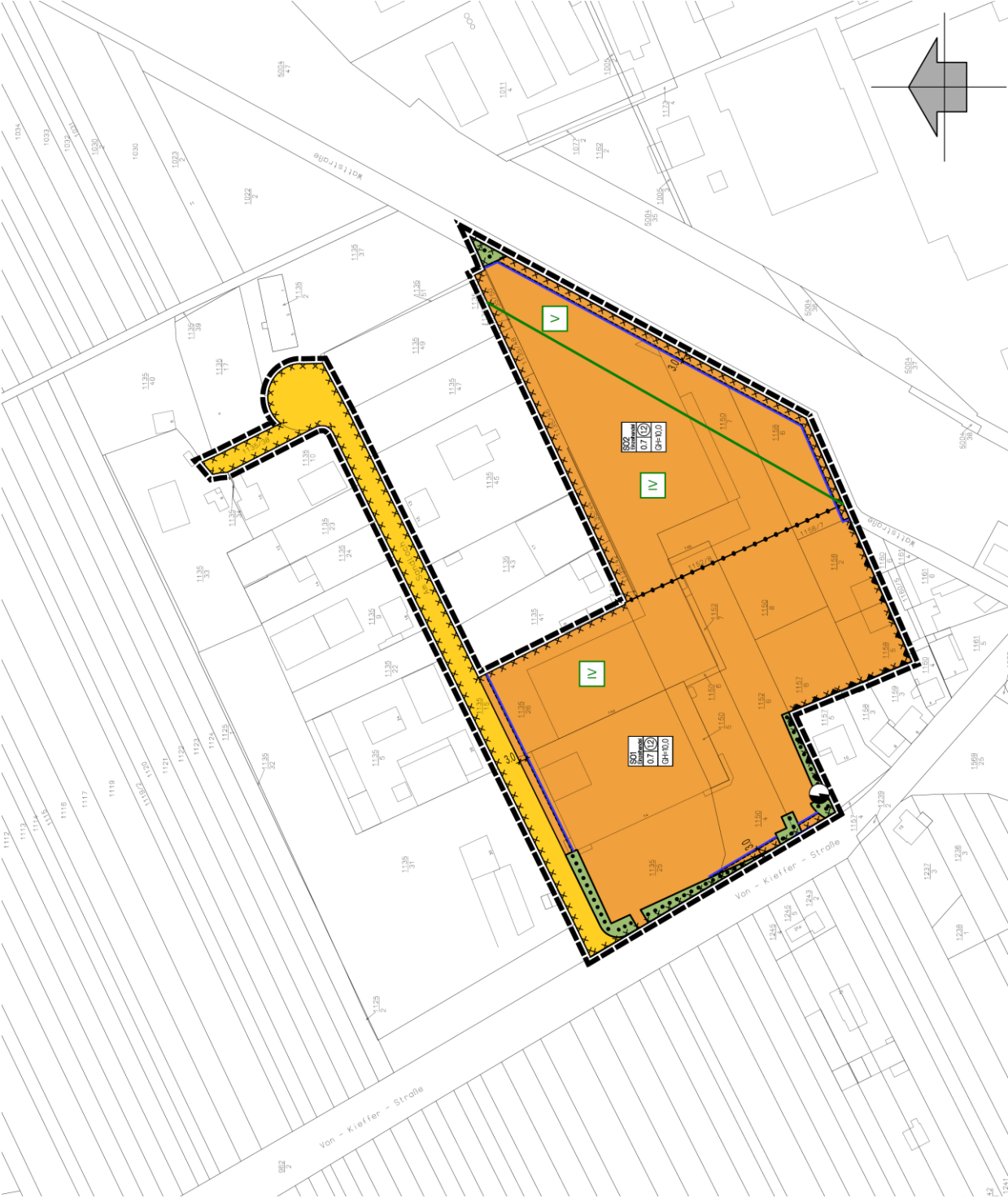
Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

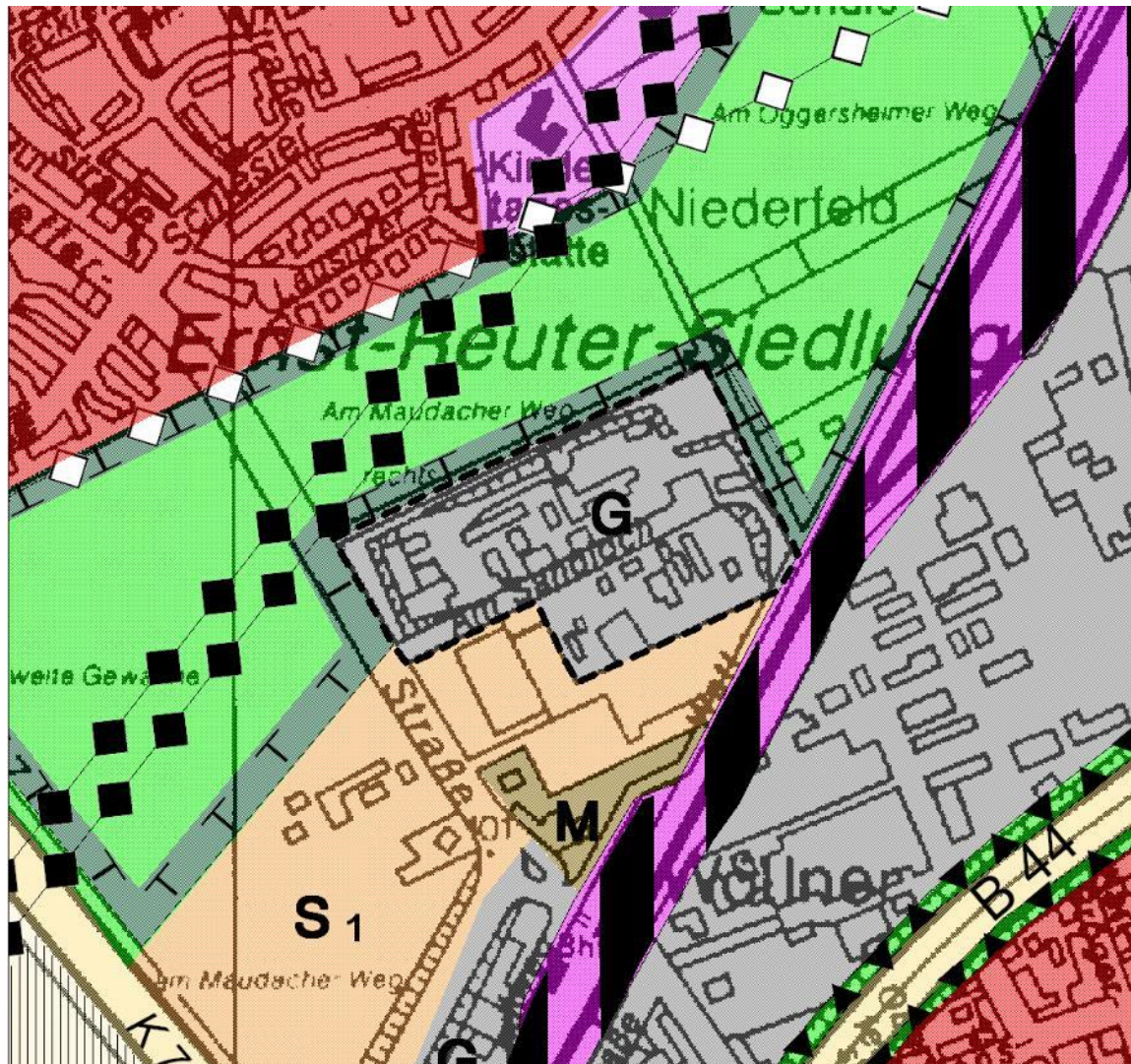
Art der baulichen Nutzung	GE	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
Gesamthöhe	GH=10,0	

Anlage 4
Plandarstellung Bebauungsplan Nr. 257 b 'Einzelhandel Sandloch' (rechtskräftig)
ohne Maßstab



Anlage 5

Plandarstellung Flächennutzungsplan '99 Teiländerung Nr. 23 - ohne Maßstab



-  Geltungsbereich FNP '99
Teiländerung Nr. 23
-  Gewerbliche Baufläche