PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1), Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- Erhaltung: Bäume (§ 9 (1), Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 (1), Nr. 25b BauGB)

Wasserflächen (§ 9 (1), Nr. 16 BauGB)

- Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

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

- 70 — maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A) gemäß DIN 4109 : 2018 1. OG, 5,6m Höhe
- 60 — 60 dB (A) - Linie Nachtwert

Sonstige Planzeichen / nachrichtliche Übernahmen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1), Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
- Wassergraben
- Bauverbotszone / Bauvorbehaltszone

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 02.01.2023

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

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 04.03.2021geändert 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.1802).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (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),
zuletzt 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),
zuletzt 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

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

1. Gewerbegebiet - GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

1.1 In GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Nur ausnahmsweise zulässig sind in GE 1 und GE 2

- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, wenn diese die Großflächigkeit nicht erreichen und die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht. Der Anteil der Einzelhandelsfläche muss flächenmäßig dem Anteil der Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsfläche untergeordnet sein. Abweichend davon können Kfz-Einzelhandelsbetriebe auch dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufs-/Ausstellungsflächen sich diesen Flächen nicht wie festgesetzt unterordnen.
- Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, die in den Baukörper des Betriebs baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb gegenüber unterordnen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht den unter A 1.2 getroffenen Festsetzungen entsprechen.
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,17,19,20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) LBauO Rheinland-Pfalz ist die Hinterkante des Gehwegs.

Darüber hinaus gilt: Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Richtfunkstrecken und ihrer Schutzstreifen dürfen Hochbauten, auch Baukonstruktionen wie z.B. Krane sowie Werbeanlagen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

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

1. Hochbauten und Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Werbeanalgen kann hiervon nur entsprechend II 2.1 abgewichen werden. Grundsätzlich gilt, die nachrichtliche übernommene Bauverbotszone gem. §22, Abs. 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz. Auch innerhalb der Baugrenzen sind die Bauvorbehaltszonen zu berücksichtigen. (s. Nachrichtliche Übernahme)

2. Für Baugrenzen gegenüber Straßen, die dem Bundesfernstraßengesetz unterliegen gilt davon abweichend: Wenn die zuständige Straßenbaubehörde zustimmt und Festsetzungen gemäß I G nicht entgegenstehen, kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Hauptanlagen zugelassen werden. Die Errichtung von Hochbauten, die keine Hauptanlagen sind, und sonstigen baulichen Anlagen sind hier auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die zuständige Straßenbaubehörde zustimmt. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen.

D STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Garageneinfahrten müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2. Die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze) ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Regelungen nach II C 2 eingehalten werden.

E Grundstückszufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 8 m nicht überschreiten. Mehrere Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind, und die Summe aller Grundstückszufahrten 25 % der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

F Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten belastete, nicht öffentliche Flächen dürfen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Bereits bestehende rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz.

G Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Maßgeblicher Außenlärmpegel - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind im gesamten Geltungsbereich die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau" auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen - Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (Schlafräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen), fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel <= 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

3. Grundrissorientierung – Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht (Bereich nördlich der in der Planzeichnung dargestellten 60 dB(A)-Linie/Nachtwert) in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen eine Grundrissorientierung in der Weise vorzunehmen, dass sich in den Fassakeine öffenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen befinden. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall an den Fassaden Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) in der Nacht vorliegen.

H Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Baumpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum kann nur nach Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde abgewichen werden. Die Gesamtzahl der Straßenbäume ist zu erhalten.

2. Je 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum (3xv., StU 16/18) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. II C 2 ist zu beachten.

3. Flachdächer sind zu begrünen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn eine Dachbegrünung aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

A Fassaden und Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

1. Grelle, ungebrochene Farben sind an den Außenwänden der Hauptgebäude unzulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze folgende Werbeanlagen zulässig:

- Je Ein- und Ausfahrten von und zu der öffentlichen Verkehrsfläche eine Werbeanlage je Grundstück. Sofern durch diese Ein- und Ausfahrt mehrere Betriebe angebunden sind, ist eine Werbeanlage je Betrieb, insgesamt jedoch nur als Sammelanlage, zulässig.
- Fahnenmasten

2.2 Pro Grundstück ist nur ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig. Die Höhe freistehender Werbeanlagen darf 16 m (bezogen auf die HK des nächstgelegenen Gehwegs) nicht überschreiten. Im Bereich der in der Plangrafik gekennzeichneten Richtfunkstrecke und der dazugehörigen Schutzzone ist die Höhe der Anlagen auf 15 m begrenzt. Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9 m² (Euroformat) nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen auf den Dächern von Hauptgebäuden, sind bis 3 m oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehwegs) zulässig. Eine Gesamthöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Im Bereich der in der Plangrafik gekennzeichneten Richtfunkstrecke und der dazugehörigen Schutzzone ist die Gesamthöhe auf 15 m begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden müssen sich der Fassade deutlich unterordnen. Je Fassade darf die maximale Gesamtfläche der an der jeweiligen Fassade angebrachten Werbeanlagen 1/3 dieser Fassadenfläche nicht überschreiten. Insbesondere gilt: Werbung in Text und Bild, die ganze Fassaden oder Gebäude in der Breite überspannt ist nicht zulässig.

2.4 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, z.B. durch Blendung o.ä. Nicht zulässig sind: Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie selbst leuchtende Anlagen sind zwischen 22 h und 6h abzuschalten.

B Einfriedungen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Einfriedungen gegenüber Straßen sind transparent auszuführen (z.B. Gitterzaun, Holzzaun mit Lattenzwischenraum, …) Abweichend davon können auch nicht transparente, begrünte Einfriedungen zugelassen werden, wenn deren Höhe 1,50 m nicht überschreitet. Die Regelungen unter II C sind zu beachten.

C Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

1. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der Baugrenze (Vorgartenzone) ist von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten, insbesondere durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Nutzung dieser Flächen als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 ist eine Teilbefestigung dieser Flächen zulässig, wenn an der Baugrenze Schaufenster angeordnet werden.

2. Stellplätze sind abweichend von C1 in der Vorgartenzone zulässig, wenn diese nicht direkt von der Straße aus angefahren werden können und die Stellplätze im Vorgartenbereich mit Sträuchern, Gehölzen oder einem bepflanzten Hochbeet von maximal 80 cm Höhe umpflanzt werden. Werden mehr als 3 Stellplätze in der Vorgartenzone angelegt, ist je 4 Stellplätze (im Vorgarten) auch ein heimischer Laubbaum (3xv., StU 16/18) in der Vorgartenzone zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 22, Abs. 1 Landesstraßengesetz entlang der L 524 sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauvorbehaltszone gemäß § 23 Landesstraßengesetz entlang der L 524 bedarf die Errichtung von Hochbauten und Werbeanlagen sowie die Herstellung baulicher Anlagen, die keine Hochbauten sind der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Ist für bestimmte bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze) im Einzelfall keine Baugenehmigung erforderlich ist die Genehmigung der Straßenbaubehörde einzuholen.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauvorbehaltszone gemäß §18 LEisenbG (Rheinland-Pfalz) bedürfen die Errichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität. Dies gilt ebenso für die Errichtung, die Anbringung und wesentliche Änderung von Lichtreklamen Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung und keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität. Der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität bedürfen ebenso unter der Erdoberfläche zu verlegende Leitungen und Kabel, wenn diese im Abstand von 15 m und weniger von der Mitte des nächsten Gleises oder im Druckbereich des Bahnkörpers verlegt werden.

IV.HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

1. Gewässerrandstreifen – Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Wirksamkeit des Affengrabens fordert die obere Wasserbehörde (SGD-Süd) auf Basis des Landeswassergesetztes die dauerhafte Freihaltung eines mind. 10 m breiten Gewässerrandstreifens (GRS) u.a. gem. § 33 LWG von baulichen Anlagen, Auffüllungen, etc. Grundsätzlich gilt: Innerhalb eines 10 m breiten Korridors (gemessen ab Böschungsoberkante) bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Einzäunungen etc. einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG).

2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen (Zisterne, Rigole etc.) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde und sind nicht Gegenstand der Baugenehmigung.

   Sollte eine Versickerung im Sinne des WHG nicht umsetzbar sein, so soll der Niederschlagswasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge zu erreichen. Der Anteil der abflusswirksamen Flächen an der Gesamtfläche darf nicht erhöht werden.

3.. **Zisternen** - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

4.. Die **Entnahme von Grundwasser** (z.B. bei einer Grundwasserhaltung während der Bauphase) ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Die Anträge sind bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt zu stellen und können nicht in das Baugenehmigungsverfahren integriert werden.

5. 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.

B Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Auftreten von erhöhten Grundwasserständen in Ausnahmefällen – insbesondere in Verbindung mit besonderen Hochwasserlagen – nicht auszuschließen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland -Pfalz (Archäologische Fundstellen)

1. In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung archäologische Fundstellen verzeichnet. Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde angetroffen werden.
2. Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie z. B. Mutterbodenabtrag) sowie Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen (mindestens 4 Wochen im Voraus), damit diese falls notwendig überwacht werden können.
3. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBI, 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 28.09.2021 (GVBI s. 543. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
4. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
5. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D Verdacht auf Kampfmittel

1. 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.
2. 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.
3. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

E Bodenschutz

1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen. Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen versickert werden.
2. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige 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 (4-15) 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 unverzüglich 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 Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
5. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

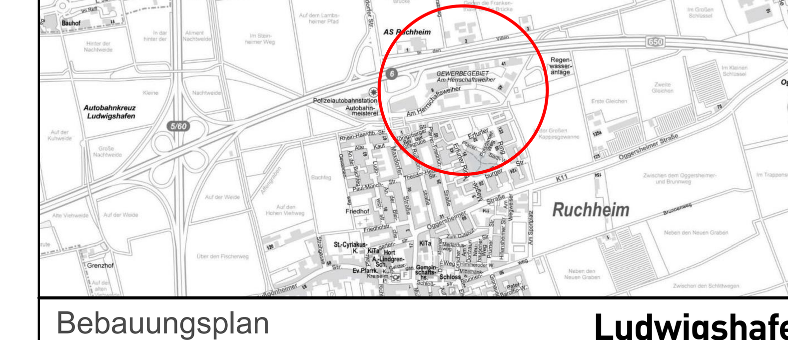
F Natürliches Radonpotenzial

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.

G DIN-Regelwerke

DIN-Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug genommen wird, sind während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, 4. OG, einsehbar.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am ...10.09.2012... durch den Stadtrat beschlossen und am ...19.09.2012... ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	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	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom ...29.11.2021.... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..07.01.2022..., in der Zeit vom ...10.10.2022..... bis einschließlich ...11.11.2022..... öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den .... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN**	**RECHTSWIRKSAMKEIT**
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	Ludwigshafen am Rhein, den .... Oberbürgermeisterin	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

263a

Änderung des Bebauungsplans 263

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Am Herrschaftsweiher
Änderung 1

Stadtteil	Ruchheim	Planstand	12. Januar 2023
Gemarkung	Ruchheim	Format	891 x 1155mm