

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) **1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)

h max. maximale Höhe baulicher Anlagen

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

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

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der technischen Werke Ludwigshafen TWL zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

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

# RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 04.04.2023

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)	<b>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</b> vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
<b>Bauabstandsverordnung (BauABstV)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)	<b>Gemeindeordnung (GemO)</b> vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 29)
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</b> vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 305)	<b>Landesbauordnung (LBAuO)</b> vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
<b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b> vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1329)	<b>Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)</b> vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
<b>Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)</b> 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)	<b>Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKRWG)</b> vom 21.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 409)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)	<b>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)</b> vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)	<b>Landeswassergesetz (LWG)</b> vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
<b>Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)</b> vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)	<b>Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)</b> vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

# 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)

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

- Zulässig sind ausschließlich Betriebe, die als nicht wesentlich störend im Sinne von § 6 BauNVO einzustufen sind.
- Unter Berücksichtigung der Festsetzungen A 1. und A 4. sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, soweit ihre Leistungsschwerpunkte in der Forschung, Entwicklung, Herstellung, Verarbeitung oder dem Angebot technologieorientierter Produkte und entsprechender Dienstleistungen liegen.
  - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Unter Berücksichtigung von Festsetzung A 1. können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - den Unternehmen dienende gastronomische oder soziale Einrichtungen, wenn sie in den Hauptbaukörper baulich integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kulturelle Zwecke (schulische Einrichtungen)
  - sonstige Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe einschließlich KFZ-Einzelhandel
  - Kraftfahrzeugschleppbetriebe
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und Logistikbetriebe
  - Vergnügungstätten und Wettvermittlungsstellen
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Beherbungsbetriebe
  - Tankstellen
  - Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht von Pkt. 3. erfasst sind
  - Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke
  - Heilberufliche Praxen

### B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.
- Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen  $h_{max}$  kann ausnahmsweise für untergeordnete technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungsanlagen zugelassen werden.
- Die Geschossflächenzahl darf für die Errichtung von Parkgaragen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

### C Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### D Zufahrten, Einfahrtbereiche (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

- Für jedes Baugrundstück in einer Größenordnung von bis zu 5.000 m<sup>2</sup> ist nur eine Zufahrt zulässig. Bei größeren Grundstücken sind jeweils max. 2 Zufahrten zulässig. Darüber hinaus ist eine weitere Zufahrt vom Wendehammer des Donnersbergweges innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs zulässig. Alle Zufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
- Vor Garagenzufahrten muss ein auf dem Grundstück liegender Stauraum von mindestens 5,0 m verbleiben.

### E Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5,0 m Tiefe zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

### F Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

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

Räume mit sensiblen Nutzungen, wie Bibliotheken, Lehr- und Unterrichtssäle sowie Büros, Wohn- und Schlafräume, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches (Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkerhungen) nur dann zulässig, wenn Außenwände der Gebäude ein resultierendes Gesamtschallschallschutzmaß von  $R'w = 40$  dB haben. Sie sind weiterhin nur dann zulässig, wenn sie über zusätzliche Entlüftungsmöglichkeiten an der schallabgewandten Seite des Gebäudes oder über eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

### H Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- In allen Baugebieten sind mindestens 20 % der Gesamtfläche der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten, 10 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 300 m<sup>2</sup> der Freiflächen ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- Für je 4 Stellplätze ist in unmittelbarem Stellplatzbereich ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- Flachdachflächen mit weniger als 5° Neigung sind zu begrünen.
- 50 % aller geschlossenen Außenwände von Gebäuden sind durch geeignete Kletterpflanzen, Ranker und Kletterer zu begrünen.
- Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Fläche in einer Breite von 3 m zu begrünen. Eine partielle Unterschreitung der Breite des jeweiligen Grünstreifens um bis zu ca. 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies an anderer Stelle durch Verbreiterung des Streifens kompensiert und im Mittel die Breite von mindestens 3 m erreicht wird.

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

### Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBAUO)

- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
- Ausnahmen hierzu sind nur zulässig, wenn die Werbeanlage lediglich einen auf die Stätte der Leistung hinweisenden Charakter hat.

## III. HINWEISE

### A Bodenschutz

Für das Plangebiet allgemein ist zu beachten:

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem 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.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schädlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeitsschutzes und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Für die Grundstücke im Plangebiet mit den Flurstückennummern 3824 und 3825/2 ist darüber hinaus zu beachten:

- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
- Alle Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Alllasten-Sachverständigen zu begleiten.

### B Wasserrechtliche Belange

- Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenfläche zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem wasserrechtlichen, 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.
- Zisternen** - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Unternehmen / Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 4 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).
- 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.
- 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 Überflutunggefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung.

### C Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Auftreten von erhöhten Grundwasserständen nicht auszuschließen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

### D Verdacht 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.

### E Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberreihengrabens 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 erdberührenden 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.

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

- Bei der Vergabe der 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 überwatcht werden können.
- Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. 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.
- Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
- Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am ..... durch den Stadtrat beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom ..... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Bereich Stadtplanung	Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SÄTZUNGSBESCHLUSS	AUSGEFERTIGT	RECHTSWIRKSAMKEIT
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am ..... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den .....	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 .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....	Ludwigshafen am Rhein, den .....
Bereich Stadtplanung	Oberbürgermeisterin	Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL		Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



**Bebauungsplan 583c** Teiländerung des Bebauungsplans 583

**Ludwig-Reichling-Straße - Änderung 1**

**Offenlage gemäß §3 (2) BauGB**

Stadtteil Mundenheim  
Gemarkung Mundenheim

Planstand 25.04.2023  
Format 594 x 965mm

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL, Bereich Stadtplanung