



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.

2. 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

3. 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

4. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Kfz-Einzelhandel
- Kraftfahrzeugreparaturbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und Logistikbetriebe
- Vergnügungsstätten und Wertvermittlungstellen
- 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 (Gehweglinientanke) mit der Mittellinie des jeweiligen Grundstückes.
- Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für untergeordnete technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungsanlagen zugelassen werden.
- Die Geschosflächenzahl darf für die Errichtung von Parkgaragen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

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

- Für jedes Baugrundstück in einer Größenordnung von bis zu 5.000 m² 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. Bereits genehmigte Zufahrten zu einem Grundstück bleiben auch bei Neuerrichtung zulässig.
- Vor Garagenzufahrten muss ein auf dem Grundstück liegender Stauraum von mindestens 5,0 m verbleiben.

D 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.

E 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.

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

Räume mit sensiblen Nutzungen, wie Bibliotheken, Lehr- und Unterrichtsräume sowie Büros, Wohn- und Schlafräume, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches (Vorkehrungen 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 Vorkehrungen) nur dann zulässig, wenn Außenwände der Gebäude ein resultierendes Gesamtschallmaß 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.

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

- In allen Baugebieten sind mindestens 20 % der Gesamfläche der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten, 10 % der Gesamfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 300 m² der Freiflächen ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- Für je 4 Stellplätze ist in unmittelbarem Stellplatzbereich ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen, soweit die Stellplatzanlage nicht dem Landesliargesetz (LSolarG) unterliegt.
- Flachdachflächen mit weniger als 5° Neigung sind zu begrünen.
- 50 % aller geschlossenen Außenwände von Gebäuden sind durch geeignete Kletterpflanzen, Ranker und Kletter 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.
- Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämmle mit einem Mindeststammumfang (SU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

A Hochwasserschutz: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§9 Abs. 6a BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HQ 100 / HQ extrem) überflutet wird. Der betroffene Bereich ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernehmen.

Nähere Informationen über das Gefahrenpotenzial und zu erwartende Wasserständen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z.B. unter: <https://hochwassermanagement.flp-umwelt.de/servel/is/391/>) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

B Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Im nordöstlichen Randbereich ist das Plangebiet von einer Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB betroffen. Die folgenden Hinweise sind für das gesamte Plangebiet zu beachten, für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3825/1 und 3898/2, 3827/1 sowie 3823 (Gemarkung Mundenheim) jedoch nur die Hinweise Nr. 3 bis 6:

- Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) abzustimmen.
- Alle Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. 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 (KWVG) zu beachten. Nach §7 (3) KWVG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schädlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeitsschutz- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

C Wasserrechtliche Belange

- 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.
- Zisternen** - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Unternehmen / Haushalt zusätzlich eine Brauchwasserzuleitung erfolgen, hat der Inhaber einer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 221).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2022 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2022 (BGBl. Nr. 202).
- Bundesdenkschutzgesetz (BDenkSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2543), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2242).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 04.07.2015 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 56).
- Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2022 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 302).
- Wasserschutzgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WVG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 23.03.1976 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 843).
- Gemeindeordnung (GemO)** vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesbauordnung (LBO)** 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 (LKWVG)** vom 21.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- Landesnaturerschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 282), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz (LWG)** vom 07.07.2015 (GVBl. 2015, 137), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

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	Geschosflächenzahl (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	P	Öffentliche Parkplätze
---	------------------------	---	------------------------

— · — · — ·	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
-----------	--

●	Anpflanzung/Erhalt. Bäume
---	---------------------------

Sonstige Planzeichen

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

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

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
---	---

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

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

↔	Maßangabe in Meter
---	--------------------

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

○	Trafo (nachrichtliche Übernahme)
---	----------------------------------

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §3 Abs.1 BauGB am ... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am ... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

PLANUNTERLAGE

OFFENLAGE

Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats ... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

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.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung



Bebauungsplan
583c

Ludwig-Reichling-Straße - Änderung 1

Teiländerung des Bebauungsplans 583

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

Planstand
15.11.2023
Format
594 x 1345mm