

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**A Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (10) BauNVO)

1. Zulässig sind folgende Betriebe und Anlagen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören:
 - Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht Festsetzung 3 entsprechen
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
3. Unzulässig sind
 - Tankstellen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wettvermittlungsstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
4. Über den Bestandsschutz hinaus sind für die im Gewerbegebiet bereits vorhandene genehmigte Wohnnutzung (Keßlerweg 5 und 9) Änderungen des Bestandes im Rahmen des § 1 (10) BauNVO zulässig, sofern sie zur weiteren funktionsgerechten Nutzung notwendig sind. Erweiterungen sind dabei nicht zulässig.

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

1. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der der Grundstückerschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.
2. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Solar- und Lüftungsanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
3. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ bis zur vollständigen Versiegelung überschritten werden, sofern dies aufgrund der Bodenbelastung zwingend notwendig ist.

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

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Keßlerwegs sind Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, abgesehen von Einfriedungen, Grundstückszufahrten und Werbeanlagen gemäß II. C 2. nicht zulässig.
2. Durch Stellplatzanlagen, einschließlich der ggf. aufgrund des Landessolargesetzes (LSolarG) notwendiger Anlagen, darf die südliche Baugrenze entlang dem Keßlerweg um maximal 1,5 m überschritten werden.
3. Ausnahmsweise darf die nordwestliche Baugrenze entlang der DB-Strecke auch durch Hauptanlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung I. B 1 überschritten werden, sofern hierdurch der Lärmschutz gemäß E 1. ersetzt wird und für die nordwestliche Außenfassade Lärmpegelbereich IV entsprechend E 2. berücksichtigt wird.

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

1. Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
Diese Flächen sind zu mindestens 80 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit Wildkräutern einzusäen.
2. Auf Stellplatzanlagen die nicht dem Landessolargesetz (LSolarG) unterliegen, ist je 4 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o.ä.).
3. Dächer sind dauerhaft zu begrünen.
4. Sofern aus betriebsbedingten Gründen (z.B. Hygieneanforderungen) eine Umsetzung der Dachbegrünung nicht zulässig ist, ist diese durch Baumpflanzungen derart auszugleichen, dass je 40 m² zu begrünender Fläche ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung vor die Fassade gepflanzt wird.
5. Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumscheibe ist als mindestens 2 x 2 m² große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen.
Für anzupflanzende Sträucher ist als Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzte Ware mit 3 Trieben und 100 – 150 cm Höhe zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. gemäß III.F.
6. Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan nachzuweisen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.
7. Ausnahmsweise kann von Festsetzung 1 und 2 abgewichen werden, sofern dies aufgrund der Bodenbelastung zwingend notwendig ist.

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

1. Die festgesetzte Anlage des Immissionsschutzes ist als Lärmschutzwand oder –wall mit einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung I. B 1. auszubilden. Sie muss eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen und ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen.
2. Die gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.) der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 (Januar 2018) 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszuführen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den jeweiligen Nutzungen eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Festsetzungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III – V bzw. in der Ergänzungskarte die Lärmpegelbereiche II – IV zugrunde zu legen.
3. Von den Festsetzungen 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

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

A Fassaden (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

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.

B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Dachneigungen bis 15°.

C Werbeanlagen und Beleuchtung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, am Gebäude befestigt zulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Werbeanlage je Grundstück zulässig.
Sofern durch diese Ein- und Ausfahrt mehrere Betriebe angebunden sind, ist eine Werbeanlage je Betrieb, insgesamt jedoch nur als Sammelanlage, zulässig.
3. Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind nicht zulässig.
Freistehende Werbeanlagen gemäß 2. sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über dem Bezugspunkt gemäß I. B 1. und einer Fläche von maximal 4,0 m² zulässig.
4. Fahnen sowie Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.
5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und die angrenzende Wohnnutzung nicht gestört wird, z.B. durch Blendung, nächtlichen Lichteinfall o.ä..
6. 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserschutz: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 (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 übernommen.

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

HINWEISE

A Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind Schadstoffbelastungen des Bodens infolge ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen festgestellt worden. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima, 4-15) abzustimmen, insbesondere im Hinblick auf eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen.

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 und Klima (4-15) 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 schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

B Wasserrechtliche Belange

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Eingriffe in das Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwassernutzung

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.

Die Sturzflutenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist online einsehbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>. Informationen zum Objektschutz sind beim WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung erhältlich.

C Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig, also mindestens vier Wochen im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der jeweils aktuellen Fassung. 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 archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D 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 Naturschutzrechtliche Belange

Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

F Landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silberweide
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia intermedia	Holländische Linde
Quercus robur	Stieleiche		

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Castanea sativa	Edelkastanie		

Heimische Sträucher

Colutea arborescens	Blasenstrauch	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose

Cytisus scoparius	Besenginster	Salix aurita	Öhrchenweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpurweide
Hyppophae rhamnoides	Sanddorn	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Hirschholunder
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Lonicera periclymenum	Wildes Geißblatt

G 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.

H 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, einsehbar.