TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Folgende Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO in den Teilbereichen GEe1 und GEe2 **allgemein zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung der Absätze (2) bis (4)
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind **ausnahmsweise zulässig:**

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter den Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden „Logistikbetriebe, Speditionen und Betriebe des Transport- oder Beförderungsgewerbes"
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nicht zentralrelevante Einzelhandelsnutzungen, wenn diese die Großflächigkeit nicht erreichen und die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht. Der Anteil der Einzelhandelsfläche muss flächenmäßig dem Anteil der Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsfläche untergeordnet sein muss.

(3) Gliederung des Gewerbegebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Auf den Teilflächen GEe1 und GEe2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Emission*		*Fläche*
	L_{EK} Tag dB(A)	L_{EK} Nacht dB(A)	m^2
GEe1	54	35	8.898
GEe2	54	35	12.154

Tabelle 1 Gewerbegebiet Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 "Richtungsabhängige Zusatzkontingente sind nicht zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, können die Immissionskontingente der Teilflächen bzw. der Teile von Teilflächen summiert und zu einem Gesamt-Immissionskontingent zusammengefasst werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

(4) Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind.
- 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, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Absatz (2) fallen.
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen 1 - V des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Störfallbetrieben und Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) in der Fassung vom November 2010 (oder aktueller) zuzuordnen sind.
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebiete, wie in der Planzeichnung/Nutzungsstabelle dargestellt, festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

(2) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17,20 BauNVO wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für die Gewerbegebiete, wie in der Planzeichnung/ Nutzungstabelle angegeben, festgesetzt.

(3) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung/ Nutzungstabelle ergeben sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Bezugs der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Endausbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze) und dem höchsten Punkt der Dachhaut inklusive Brüstung bzw. Attika. Wenn mehrere Straßenflächen angrenzen, gilt die Straßenfläche, worüber das Grundstück erschlossen wird.

(4) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage darf auf 25 % der Dachfläche durch untergeordnete betriebstechnisch notwendige Bauteile, wie Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsnachhalte um maximal 3,00 m überschritten werden, sollen die Aufbauten um mindestens 2,00 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind.

(5) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Teilbereichen GEe1 und GEe2 sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m, gemessen parallel zur Verkehrsfläche worüber die Baulfläche erschlossen werden, nicht überschreiten.

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

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Sonstige Pflanzungen" sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen i.S.v. §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig. Fahrradabstellplätze und Pkw-Stellplätze sind unter Einhaltung von Punkt 5 der baugliegungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze sind so herzustellen, dass diese nicht unmittelbar von der Straße (öffentliche Verkehrsfläche) aus angefahren werden können.

6. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Schule" dient dem Betrieb einer Schule. Zulässig sind Schulgebäude, ergänzende Gebäude und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

7. 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, sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind. Die Summe der Breite aller Grundstückszufahrten darf in diesem Fall 12 m nicht überschreiten.

8. Flächen zur Herstellung von Erschließungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 und 26 BauGB)

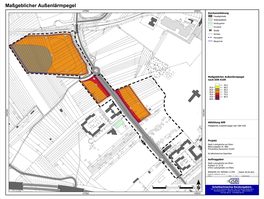
Parallel zur Hinterkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe zur Herstellung von Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr.14, 20 BauGB, in Verbindung mit § 9 (2) und (4) BauGB und § 9 WHG

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Teilflächen GEe 1 und GEe 2 und der Gemeinbedarfsfläche ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verdunsten, soweit es nicht zu Grundwasseranschwellungen gekommt und verweist wird. Die Art und Größe der Versickerungsanlage müssen dem Stand der Technik entsprechen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser über versickerungsfähige Böden versickert werden.

10. Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgeblicher Außenlärmpegel



Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Themenkarte, Abbildung A09 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

10.1 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schalldruckmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschutz (Ausn. Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnungen), Schlafgebäude, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster

sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemessen zu ermitteln. Eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 u. Nr. 25, Nr. 25a uns Nr. 25b BauGB i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

11.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Böschungsgehölz zwischen Bayreuther Straße und Fläche für Gemeinbedarf, Pioniergehölz südlich der westlichen Gewerbegebietsfläche sowie Reinigkhen und Kleingartenbrache im Süden der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 (nördlich der Fläche für Gemeinbedarf) ist gemäß den Anforderungen des Artenschutzes mit einer linearen, mindestens 3 reihigen Hecke heimischer Sträucher mit mindestens 1 Strauch (2 x versetzt, ca. 0,8 - 1,0 m Höhe) je 1,5 m² zu bepflanzen und zu einer Hochhecke zu entwickeln. Zwischen den Sträuchern sind mindestens 5 Obstbäume (Hochstamm) als Streuobstwiese anzulegen. Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 (östlich der Bayreuther Straße zwischen Gewerbegebiet und Fläche für die Friedhofserweiterung) ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" anzulegen. Je 300 m² ist mindestens 1 standortgerechter und heimischer Obstbaum oder Wildobstbaum zur Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x versetzt, 16 - 18 cm Stammumfang) anzupflanzen. Zwischen den Bäumen untereinander ist im Mittel ein Abstand von 15 m einzuhalten. Mindestens 20 % der Fläche sind mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x versetzt, 0,8 - 1,0 m Höhe) zu bepflanzen.

(3) Die 10 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten der Gemeindearbeitsfläche ist mit einer dichten Baum-Strauchhecke aus mindestens 1 großkronigen Laubbaum 1. Ordnung (3 x versetzt,z. Stammumfang von 18-20 cm), je 50 m², 1 Baum 2. Ordnung (3 x versetzt, Stammumfang von 16-18 cm) und je 1,5 m² 1 Strauch (2 x versetzt,hr, Höhe 0,8 - 1,0 m) zu bepflanzen. Die dichte, gestufte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

(4) Die 3 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und der gewerblichen Baufläschen sind mit mindestens 1 Strauch (2 x versetzt, 0,8 - 1,0 m Höhe) zu bepflanzen.
Die Bepflanzung ist als gemischte Hecke aus mindestens 3 verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Mindestens 2/3 der Pflanzen sind aus der beigefügten Pflanzliste (unter Hinweise/Empfehlungen) auszuwählen. Der Einsatz bestehender Sträucher oder Heckenstrukturen kann auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

(5) Die im Plan entsprechend als „Erhaltung: Bäume" gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Einwirkverpflichtung (= Pflicht zur Nachpflanzung bei Ausfall oder Fällung) zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zu treffen.

(6) Die als "Anpflanzung: Bäume" gekennzeichneten Straßenbäume sind als standortgerechte Laubbäume (dreimal versetzte Hwks mit Ballen, Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste unter (unter Hinweise/Empfehlungen) zu pflanzen und mit Einwirkverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind nach FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" vorzusehenden. Ausnahmsweise kann vom vorgesehenen Standort abgewichen werden.

(7) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, gebietseigener Laubbaum (Hochstrunkgebiet IV) 1. / 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (unter Hinweise/Empfehlungen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

(8) Die erforderlichen Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

(9) Für alle vorhandenen oder neu geplanten Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen und vor Befahren zu sichern.

11.2 Begrünung und Anlage von privaten Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste (unter Hinweise/Empfehlungen) zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter 11.1 (7) anzupflanzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

11.3 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Alle Dächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht fachgerecht mit klimaangepassten, vorzugsweise heimischen Pflanz- und Saatgut (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

(2) Das Dachbegrünungsaufstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie), Ausgabe 2018 oder aktueller entsprechen.

(3) Ausgenommen von der Festsetzung zu Dachbegrünung nach (1) und (2) sind: Unterglasanlagen und Kultureume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen, Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude, die dazu bestimmt sind, eine Fläche, einschließ aufgestellt und zeitlich zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

11.4 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Fassaden ohne Öffnungen (dazu zählen z.B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen) sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Fassadenbegrünung" zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu pflanzen.

11.5 Begrünung und Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Alle gemäß der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen sowie die darüber hinausgehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft der Fläche für Gemeinbedarf oder in den Gewerbegebieten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste einzugrünen. Innerhalb der zu begrünenden Flächen sind mit Materialschüttungen aus Kies, Splitt, Rindenmulch, oder ähnlichen Materialien versehene Flächen, die Pflanzen nur in untergeordnetem Maß und geringer Anzahl enthalten, nicht zulässig.

11.6 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Dem Bebauungsplan werden die Flurstücke 2519, 2520/2, 2520/3, 2520/4, 2521, 2521/3, 2521/4, 2559 (teilf. Teilfläche), 2560/3, 2560/6, 2562/3, 2562/6 2563/2 und 2564/2 der Gemarkung Oggersheim mit einer Fläche von insgesamt 28.576 m² als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" ein Anteil von 61,5%, den gewerblichen Bauflächen ein Anteil von 26,1% und den öffentlichen Verkehrsflächen ein Anteil von 12,4% der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Dächer
Im Plangebiet sind ausschließlich **Flachdächer mit maximaler Dachneigung von 10 Grad** zulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die einzelne Werbefläche darf eine Größe von 20 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind zu beachten. Die Werbeanlage darf nicht mehr als 2,50 m über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Auf Betriebe hinweisende Werbung (Wegweiser) müssen sich in das von der Stadtverwaltung vorgegebene System einfügen.
Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Abfallbehälterplätze
§ 19 (4) BauNVO Satz 3 in Verbindung mit § 88 (1) Nr. 3 LBauO

Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter -plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

4. Einfriedungen
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

Entlang der Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m in Form von vegetativen Eingrenzungen oder sichtdurchlässigen Zaunanlagen zulässig (z.B. transparente Metallzäune). Geschlossene Mauern oder Wände bzw. wandartige Zaunelemente (z.B. Betonelemente oder mit Kunststoffbahnen durchflochtene Zäune) sind entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Kennzeichnungen
(§ 9 (5) BauGB)

Hoher Grundwasserstand
§ 9 (5) Nr.1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit erhöhten Grundwasserständen bzw. drückenden Grundwasser zu rechnen.
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen sind daher besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.
Zum Schutz der Untergeschosse von Gebäuden vor drückendem Wasser / Grundwasser werden folgende Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen beispielhaft genannt:

- Verzicht auf ein Kellergeschoss / Untergeschoss
- niedrige Grundrissgestaltung des Kellers / Untergeschosses
- Nutzung und Ausstattung der Kellerräume / Untergeschossräume
- Abdichtung (wasserdruckhaltende Dichtung) des Kellers / Untergeschosses
- wannenartiger Ausbau der betroffenen Bauteile aus wasserdichtem Beton

Da insbesondere im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen.
Soweit die Gebäude näher als 8 m am Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebietsein kein Schadensersatzanspruch ableiten lässt.
Die Bauvorlage ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (6) BauGB, § 9 (6a) BauGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Der 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 Wasserhöhen im Fall von Überflutungen können bei der Wasserbauverwaltungen des Landes (im Internet z.B. unter https://hochwasserrisikomanagement-rlp.de/gefahrenkarte/#/3/1) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

Hinweise/Empfehlungen

Belange des Artenschutzes

(1) Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

(2) Für sämtliche Außenbeleuchtungen sollen insektenverträgliche Lateinen verwendet werden, wie der Ökodesign-Richtlinie (2009/125EG) entsprechen.
Es sind LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum uns einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtmittelgehäuse zu verwenden.

(3) Es wird empfohlen, an jedem Bauwerk jeweils ein künstliches Fledermausquartier in Form von Fledermauskästen oder ähnlichen geeigneten technischen Installationen fachgerecht anzubringen, da durch eine zunehmend energieoptimierte Bauweise gebäudebewohnende Fledermausarten durch die Bebauung stark benachteiligt werden und somit eine kumulative Minderung der Habitatqualität stattfindet (vgl. Umweltbericht Kapitel 6.2.5.).

Hinweis auf Vogelschutzverglasung
Durch Vogelschutzverglasung kann die Tötung von Vögeln vermieden werden. Auf durchgehende Glasflächen (ab 5 m² Fläche) sowie verglaste Eckausbildungen sollte möglichst verzichtet werden oder es sollten Applikationen absolviert werden, um den Schutzbedürftigkeit zu reduzieren.

Hinweise zu archäologischen Funden und zu militärischen Fundgegenständen
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet.
Jeder zu Tage kommende archäologische Fund oder militärischer Fundgegenstand ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und, soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (siehe auch § 18 DSchG).
Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Hinweise auf barrierefreies Bauen
Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen berücksichtigt werden.

Hinweis auf Kreislaufwirtschaftsgesetz
Alle Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu berücksichtigen.

Hinweis zum Landesabfallgesetz
Alle Vorschriften des Landesabfallgesetzes (LAbfG) sind zu berücksichtigen.

Hinweise auf wasserrechtliche Belange
Eingriffe in das Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserabsenkung) oder Grundwasserkontakt gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 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 großflächige Oberflächenwasserabfluss herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Mulden/versickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückswasserbauungen (Bäumen / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.
Die Stuckflächenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist online einsehbar unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/assetsystemeview/sturzflutgefahrenkarte/sturzflutkarte. Informationen zum Objektschutz sind beim WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung erhältlich.

Hinweis 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 Eingriffen 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.

Hinweis auf natürliches Radonpotenzial
Im Bereich des Obermeisingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte und eine Abdichtung gegen die Bodenluft 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 einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

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

Neupflanzung von Straßenbäume
- Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia „Henk Vink")
- Hollfeltsche (Ostrya carpinifolia)
- Manna-Esche (Fraxinus ornus)
- Rot-Eiche (Quercus rubra)
- Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia „Raywood")
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Tulpen-Baum
- Winterlinde (Tilia cordata „Erecta")

Extensive Begrünung von Gebäudedächern
- Felsen-Fetthenne (Sedum cyaneim)
- Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
- Weißer Mauerpfeffer (Sedum