

## **Textliche Festsetzungen**

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10(1) BauGB

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)**

#### a) Zulässig sind im GE:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### b) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe / Einzelhandelsnutzungen
- 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 Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

#### c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### d) Geräuschkontingentierung (§1 (4), S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente  $LEK_{i}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $LEK_{Tag} = 63 \text{ dB (A)/m}^2$  und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)  $LEK_{Nacht} = 48 \text{ dB (A)/m}^2$  nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006:12, Abschnitt 5. Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen zur Kontingentierung, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)**

Die maximale Grundfläche der Hauptgebäude wird auf die Größe des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 8.120 m<sup>2</sup>.

Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe einschließlich aller Gebäudeteile (First, Attika, Dachzugang,...) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die maximalen Gebäudehöhen ermitteln sich aus dem Abstand zwischen der OK Asphaltbelag der Fahrbahnfläche Deutsche Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)**

Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind der maximal zulässigen Grundfläche (s. Pkt. 2) zuzurechnen.

# **Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof"**

---

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Stützmauern, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten, Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze sowie Einfriedungen.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Werbeanlagen, die als Hauptnutzung der Fremdwerbung dienen und sich in der mit „A“ bezeichneten Fläche befinden (s. Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) sowie Werbeanlagen für Eigenwerbung in den Zufahrtsbereichen (s. Pkt. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern sie als Regenschutz fürs Be- und Entladen dienen.

## **4. Flächen für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

Anlieferungszone zum Be- und Entladen sind ausschließlich in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

## **5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit „C“ bezeichnete Fläche für Geh- und Fahrrechte ist zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft zum Zweck der Gebietserschließung festgesetzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlage (öffentlicher Mischwasserkanal DN 2000) und zur Freihaltung von Bebauungen wird die in der Planzeichnung mit „D“ bezeichnete Fläche für Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Ludwigshafen festgesetzt.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)**

Der innerhalb der in der Planzeichnung mit „Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 12-14 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> im Stellplatzbereich zu pflanzen.

# **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

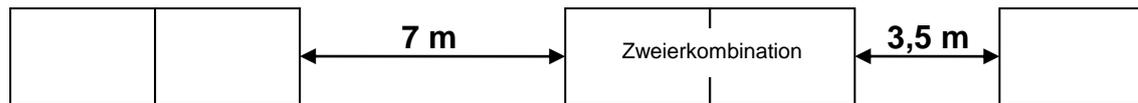
### **1. Werbeanlagen und Beleuchtung**

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche und in den Zufahrtsbereichen zulässig. Pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt ist je eine dauerhaft installierte Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 9 m<sup>2</sup> (Euroformat) zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- Fremdwerbung ist nur in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche und in Form von Werbetafeln im Euroformat (ca. 2,5 m hoch und ca. 3,5 m breit) zulässig. Diese sind maximal in Zweierkombinationen zulässig. Bei mehreren Anlagen ist ein regelmäßiger Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten. Zweierkombinationen müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 7 m haben. Die maximale Größe der Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 9 m<sup>2</sup> (Euroformat) nicht überschreiten.

# Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof"



- Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer, Lauflichtbänder sowie Werbepylone sind nicht zulässig.
- Die maximale Höhe von sonstigen Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

Je Fassadenseite darf die maximale Gesamtfläche der an der jeweiligen Fassade angebrachten Werbeanlagen 1/3 dieser Fassadenfläche nicht überschreiten.

- Für Eigenwerbung sind Werbeanlagen in Form von maximal 3 Fahnenmasten mit Fahnen zulässig.

## 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind als Umzäunungen mit maximal 2,00 m Höhe über OK angrenzendem Gehweg zu errichten und mit einer Heckenpflanzung oder Zaunbegrünung einzubinden.

## HINWEISE

### Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### Altlasten

- Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen und des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz sind für die Grundstücksteile Aufschüttungen und ein verfüllter Wassergraben verzeichnet worden. Das Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz verzeichnet keine Einträge.
- Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. 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.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in natürlich gewachsenen Böden bzw. nachweislich unbelasteten Böden möglich.
- 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.
- 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.

# **Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof"**

---

- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungs-schutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

## **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.

## **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

## **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.

## **Wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

## **Bahnanlagen**

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung der Bahnlinie können unter Umständen Störungen in elektromagnetischen Geräten verursacht werden.

## **Beleuchtung von Parkplätzen, Werbung**

Die Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen wird.

## **Anpflanzungen entlang der Bahnlinie**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Äste von Bäumen oder Sträuchern müssen zu Oberleitungsanlagen jederzeit einen Abstand von 2,50 Metern einhalten.

# **Bebauungsplan Nr. 624 "Ehemaliger Güterbahnhof"**

---

## **Artenschutz**

Die private Grünfläche entlang der Deutschen Straße ist ein Habitat der Mauereidechse (streng geschützt). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Art erheblich zu stören, zu fangen, zu verletzen oder zu töten bzw. sie oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Sind Baumaßnahmen (baugenehmigungsfreie oder -pflichtige nach LBauO), Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich vorgesehen, ist eine Ausnahme (§ 45 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Umsiedlung und Habitat-Beseitigung von Mauereidechsen bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf den Grundstücken ist Altbestand an Gebäuden und Bäumen vorhanden. Rodungsmaßnahmen oder Abbruch von Gebäuden, die zur Störung oder Tötung brütender Vögel führen könnten, dürfen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden (zwischen 1. Oktober und 28. Februar).

## **Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

## **Freiflächengestaltung**

Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen ist.

## **DIN-Regelwerke**

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.