

# Teilbereich 2



Darstellung auf Grundlage der Stadtgrundkarte 1:1000  
 veröffentlicht mit Erlaubnis von 10.07.2003 der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung  
 Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

# Teilbereich 1



Darstellung auf Grundlage der Stadtgrundkarte 1:1000  
 veröffentlicht mit Erlaubnis von 10.07.2003 der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung  
 Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - III Geschossflächenzahl
  - h max maximale Höhe baulicher Anlagen
  - III Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Gemeinbedarfsflächen
  - Flächen für den Gemeinbedarf (Wegkreuz)
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
  - Straßenraumgliederung (nachrichtlich)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Trafostation
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - Wege (nachrichtlich)
- Wasserflächen
  - Flächen für die Wasserwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
  - Erhaltung Bäume
  - Anpflanzen Bäume
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen
  - ungeordnete Ablagerung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Grundstück mit Flurstücksnummer
  - Gebäude mit Hausnummer
  - passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm
  - passiver Schallschutz gegen Gewerbelärm
  - registrierte Ablagerung

# RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, berichtigt am 18.01.1998, BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S.1914)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Art.167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.2304)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S.502, 2001 S.2331)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S.1654)

Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbaurecht Rheinland-Pfalz vom 22.12.2003 (GVBl. I S.396)

Landespflegegesetz (LPIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art.65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S.29)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S.11, BS 176-50), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes vom 16.10.2003 (GVBl. I S.308)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art.1 des fünften Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2003 (GVBl. I S.390)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege des Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Art.54 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S.481)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN KENNZEICHNUNGEN HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

Die textlichen Festsetzungen, die Kennzeichnungen und die Hinweise/Empfehlungen sind der Begründung angefügt. Sie sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

<b>SATZUNG</b>		AUSGEFERTIGT STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
über die Anordnung der Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplanes: Nr. 586a "Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße"		Ludwigshafen am Rhein, den .....
Auf Grund des §19 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) sowie des §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art.18 des Gesetzes vom 08.04.2001 (GVBl. S.291) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrates vom .....		Ludwigshafen am Rhein, den .....
<b>§ 1</b>		RECHTSWIRKSAMKEIT
Die Gemeinde ordnet gemäß §19 Abs.1 BauGB an, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr. 586a "Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße" zu genehmigen ist.		Die Satzung ist an .....
<b>§ 2</b>		Ludwigshafen am Rhein, den .....
Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.		Stadtrath
Frau Dr. Lohse Oberbürgermeisterin		Dezernat 4

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Aufstellung dieses Planes ist gemäß §2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat / Bebauungsplan-Ausschuss am 31.03.2004 beschlossen und am 04.04.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.	<b>PLANUNTERLAGE</b> Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.	<b>OFFENLAGE</b> Der Bebauungsplan hat gemäß §2 Abs.2 BauGB am 30.03.2004 als Entwurf mit seiner Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 30.03.2004 in der Zeit vom 02.02.2004 bis einschließlich 08.03.2004 öffentlich ausliegen.
Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004 gez. Magin Stadtvermessung gez. Merkel Dezernat 4	Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004 gez. Pflume Stadtvermessung gez. Merkel Dezernat 4	Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004 gez. Magin Stadtvermessung gez. Merkel Dezernat 4
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß §19 BauGB durch den Stadtrat am 03.03.2004, die Satzung beschlossen worden.	<b>AUSGEFERTIGT</b> STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den 11.10.2004	<b>RECHTSWIRKSAMKEIT</b> Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten wird, sind gemäß §19 Abs.3 BauGB am 03.03.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.
Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004 gez. Magin Stadtvermessung gez. Merkel Dezernat 4	Stapel (40)	Ludwigshafen am Rhein, den 18.10.2004 gez. IV. Leppke Stadtvermessung gez. Merkel Dezernat 4



**Bebauungsplan 586 a**  
**Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße**

Stadtteil West, Oggersheim  
 Gemarkung Friesenheim, Ludwigshafen, Mundenheim

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN  
 Dezernat 4  
 Bereich 4-12 Stadtplanung

Stand: 22.04.2004



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

---

**STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN  
BEREICH STADTPLANUNG**

**Bebauungsplan Nr. 586 a  
„Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“**

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise / Empfehlungen  
vom 22.04.2004**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Baugebiete werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Als Nutzungsart werden "Gewerbegebiete" (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die Flächen in die Gewerbegebiete GE1 bis GE4 differenziert.

Im GE1 und GE3 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Im GE2 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 52 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Im GE4 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 53 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe sind dann zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Näheres zum zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

Im gesamten Plangebiet sind :

- Tankreinigungsanlagen nicht zulässig;
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden:
  - die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel), wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss;
  - aus den Bereichen Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen und Maschinenteile / -zubehör.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im baulichen Zusammenhang mit Betriebsstätten zulässig.
- Imbissbuden und andere Kleinverkaufsstände sind auch als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

- Ausnahmen für Anlagen kirchlicher, kultureller und sozialer Zwecke sowie Vergnügungsstätten i.S. des § 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen jeglicher Art sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Die zulässigen Nutzungswerte sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die für die Höhenangaben maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des §2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante des Gehweges.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Diese Höhen dürfen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie zum Beispiel Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 2,5 m überschritten werden.

## 1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen sind innerhalb der Grundstücksflächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

## 1.5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ohne Pflanzgebot sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Grundstückszufahrten zulässig.

## 1.6 BAUWEISE

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, jedoch sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

## 1.7 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG VON STRASSENBÖSCHUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 und 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe zur Herstellung von Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

## 1.8 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen für Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

## 1.9 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – PASSIVER SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Straßenverkehrslärm

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
IV	40	35

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Näheres zum erforderlichen Schalldämmmaß siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

### Gewerbelärm

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 * Aufenthaltsräume von Wohnungen
[-]	[dB]
V	45

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Näheres zum erforderlichen Schalldämmmaß siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

Mit der Wohnbebauung ist ein Abstand von der Grundstücksgrenze zu anderen Gewerbeflächen von 10 m einzuhalten.

## 1.10 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Allgemein geltende Festsetzungen

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Vorschlagsliste 1" aufgeführten Arten.

Die anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen.

### Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen.

### Zu erhaltende Gehölzflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen.

### Grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Bauflächen

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Ausnahme von Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mindestens 80 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

#### Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 16/18) zu pflanzen.

#### Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke).

Je 4 Stellplätze ist zusätzlich zu den o.g. anzupflanzenden Bäumen ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 16/18) im Stellplatzbereich zu pflanzen.

#### Dachbegrünung

GE1, GE2 u. GE3:

50 % der Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Dabei ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

GE4:

100 % der Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Glasflächen und technische Aufbauten, z.B. Lüftungsschächte, sind hiervon ausgenommen.

Dabei ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

Ausnahmsweise kann auf die geforderte Dachbegrünung verzichtet werden, wenn befestigte Flächen mit zusätzlichen Bäumen überstellt werden. Dabei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dachbegrünung ein zusätzlicher Baum 1. oder 2. Ordnung (Hst., 3x v, StU 16/18) zu pflanzen.

### Versickerung

Im GE1, GE2 und GE3 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser den zentralen Versickerungsmulden zuzuführen und dort zu versickern.

Im GE4 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Baugrundstücks in Versickerungsmulden zu versickern.

### **Straßenbäume**

Als Straßenbäume sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 18/20) zu verwenden.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind zu mindestens 20 % mit Laubbäumen (3x v., StU 16/18) und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

### **Vorbehaltsflächen**

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Vorbehaltsfläche für Ausbau Bayreuther Straße" ist einzusäen und bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens als Wiesenfläche zu unterhalten.

### **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), 17.130 m<sup>2</sup> der Ökokonto-Fläche „In der Marlach“ (Flurstücks-Nummern 1956/74, 1956/72, größere Teilfläche aus 1956/70, kleinere Teilfläche aus 1956/69, Gemarkung Mundenheim), sind die bestehende Gehölzvegetation und die extensiven Wiesenflächen im Bestand zu erhalten.

### **Zuordnung der landespflegerechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

(Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

- Das Verkehrsbegleitgrün wird den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) zugeordnet.
- Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in Teilbereich 1 des B-Planes (Gebiet für die bauliche Erschließung) mit 3.720 m<sup>2</sup> (darunter die Entsiegelung von 680 m<sup>2</sup> Wegefläche) werden den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) zugeordnet.  
Hinweis: Die den Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) zugeordneten Maßnahmen werden in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB einbezogen und umgelegt.
- Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in Teilbereich 1 des B-Planes (Gebiet für die bauliche Erschließung) und in Teilbereich 2 des B-Planes (Ausgleichsflächen in der Marlach) werden mit 24.540 m<sup>2</sup> den privaten Flächen in GE 1, GE 2 und GE 3 und mit 3.030 m<sup>2</sup> den privaten Flächen in GE 4 zugeordnet.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die vorgesehene Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Bauantrag (Freiflächengestaltungsplan) darzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Flächen mit Pflanzgebot, sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder offene Metallzäune mit Mauer- bzw. Wandpfeilern sind bis zu einer max. Höhe von 2 m, gemessen ab Gehweghinterkante, zulässig.

Undurchsichtige Einfriedungen entlang einer Grenze zu öffentlichen Flächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Im GE4 ist mit Einfriedungen zum öffentlichen Fuß- und Radweg (Flst.-Nr. 3480/5) ein Abstand von 15 m einzuhalten.

### **Werbeanlagen und Beleuchtung**

Die einzelne Werbefläche darf eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind zu beachten.

Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

# KENNZEICHNUNGEN

## 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### ▪ Ungeordnete Ablagerung :

Aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen (Orientierende Erkundung durch das Ingenieurbüro Industrie Consult, Mannheim), die die gültigen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für Gewerbegebiete überschreiten, ist die von der ungeordneten Ablagerung Nr. 5682U123-2 betroffene Fläche innerhalb des Verkehrsrohrs nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ zu kennzeichnen.

Für diese gekennzeichnete Fläche gilt :

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, rechtzeitig vorher anzuzeigen.  
Es ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, zu benennen.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

## 2. Bereiche mit erhöhten Grundwasserständen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen (GE1, GE2, GE3, GE4) 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 Gründungstiefe 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 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Schadensersatzanspruch ableiten lässt.

Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

### **3. Überschwemmungsgefährdeter Bereich**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist die gesamte Fläche der Entwicklungsachse West, wozu auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehört, als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Es ist durch angepasste Bauweise und Nutzung auf eine Minderung der Schadensrisiken hinzuwirken.

Es wird ferner zur Vermeidung bzw. Minderung von potentiellen Hochwasserschäden empfohlen, zusätzliche bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen an dem Gebäude zu treffen – wie z.B. hinsichtlich der Gebäudestatik, Hausinstallation, Baumaterialien und Anlageteile.

Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

# HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

## Allgemeine Hinweise

- Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (zuletzt geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 16.12.2002, GVBl. S.481) unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist so weit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§16ff. DschPflG).
- Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
- Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Zur Überprüfung des Baugeländes sind deshalb rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst die geeigneten Überprüfungsmaßnahmen festzulegen.
- Der Standort der Trafostation kann in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und dem Einvernehmen mit den Technischen Werken Ludwigshafen verändert werden.
- Sind Beregnungsleitungen von Baumaßnahmen betroffen, ist rechtzeitig Kontakt mit dem Beregnungsverband aufzunehmen.

## Hinweis auf barrierefreies Bauen

- Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen sowie bei privaten Vorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten; die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

## Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange

- Registrierte Altablagerung :
  - Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, rechtzeitig vorher anzuzeigen.  
Es ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
  - Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, zu benennen.
  - Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

## Folgende Hinweise gelten für gekennzeichnete Ablagerungen, registrierte Altablagerungen und sonstige Auffälligkeiten bei Erdarbeiten und Bodenbewegungen :

- 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 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 § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG 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 Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Bei notwendigen Auffüllungen sind die „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ gemäß §12 BBodSchV zu beachten.

### Hinweise auf Belange des Artenschutzes / Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

- Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene Beleuchtungskörper verwendet werden.
- Vorschlagsliste 1 zur Verwendung von Pflanzenarten:  
Es können verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

#### Bäume 1.Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Populus tremula (V)</i>	Espe (Zitter-Pappel)
<i>Carpinus betulus (V)</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Wild-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior (V)</i>	Gemeine Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Juglans regia (V)</i>	Walnuß	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus robur (V)</i>	Stiel-Eiche		

#### Bäume 2.Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Sorbus aria (V)</i>	Mehlbeere
<i>Prunus padus (V)</i>	Trauben-Kirsche		

## Heimische Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus mas (V)</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Corylus avellana (V)</i>	Haselnuß	<i>Salix spec. (V)</i>	Weiden
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		

## Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba (*)</i>	Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium (*)</i>	Jelängerjelier
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

(V) Standort an / in Versickerungsflächen möglich

(\*) Kletterhilfe erforderlich

Qualitäts- und Größenmerkmale	Bäume	3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm
	Obstbäume	3 x v. StU 12/14 cm
	Sträucher	2 x v. mind. H = 60/100 cm

Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004  
Bereich Stadtplanung

gez. Magin

Joachim Magin  
Bereichsleiter



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

---

**STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN  
BEREICH STADTPLANUNG**

**Bebauungsplan Nr. 586 a  
„Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“**

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise / Empfehlungen  
vom 22.04.2004**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Baugebiete werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Als Nutzungsart werden "Gewerbegebiete" (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die Flächen in die Gewerbegebiete GE1 bis GE4 differenziert.

Im GE1 und GE3 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Im GE2 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 52 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Im GE4 sind Gewerbebetriebe zulässig, die einen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 53 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe sind dann zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Näheres zum zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

Im gesamten Plangebiet sind :

- Tankreinigungsanlagen nicht zulässig;
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden:
  - die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z.B. Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel), wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss;
  - aus den Bereichen Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen und Maschinenteile / -zubehör.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im baulichen Zusammenhang mit Betriebsstätten zulässig.
- Imbissbuden und andere Kleinverkaufsstände sind auch als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

- Ausnahmen für Anlagen kirchlicher, kultureller und sozialer Zwecke sowie Vergnügungsstätten i.S. des § 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen jeglicher Art sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Die zulässigen Nutzungswerte sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die für die Höhenangaben maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des §2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante des Gehweges.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Diese Höhen dürfen zur Unterbringung von untergeordneten, betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie zum Beispiel Treppen- und Fahrstuhlaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 2,5 m überschritten werden.

## 1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen sind innerhalb der Grundstücksflächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

## 1.5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ohne Pflanzgebot sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Grundstückszufahrten zulässig.

## 1.6 BAUWEISE

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, jedoch sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

## 1.7 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG VON STRASSENBÖSCHUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 und 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe zur Herstellung von Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

## 1.8 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen für Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

## 1.9 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – PASSIVER SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Straßenverkehrslärm

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
IV	40	35

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Näheres zum erforderlichen Schalldämmmaß siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

### Gewerbelärm

Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 * Aufenthaltsräume von Wohnungen
[-]	[dB]
V	45

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen.

Näheres zum erforderlichen Schalldämmmaß siehe Begründung Punkt 10. Schallschutz.

Mit der Wohnbebauung ist ein Abstand von der Grundstücksgrenze zu anderen Gewerbeflächen von 10 m einzuhalten.

## 1.10 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Allgemein geltende Festsetzungen

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. die unter "Hinweise / Vorschlagsliste 1" aufgeführten Arten.

Die anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Baumstandorte ist die Baumscheibe als mindestens 2 x 2 m große, offene, bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen.

### Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen.

### Zu erhaltende Gehölzflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 9 20 und RAS LP 4 zu treffen.

### Grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Bauflächen

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Ausnahme von Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mindestens 80 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

#### Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 16/18) zu pflanzen.

#### Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke).

Je 4 Stellplätze ist zusätzlich zu den o.g. anzupflanzenden Bäumen ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 16/18) im Stellplatzbereich zu pflanzen.

#### Dachbegrünung

GE1, GE2 u. GE3:

50 % der Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Dabei ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

GE4:

100 % der Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Glasflächen und technische Aufbauten, z.B. Lüftungsschächte, sind hiervon ausgenommen.

Dabei ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht vorzusehen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

Ausnahmsweise kann auf die geforderte Dachbegrünung verzichtet werden, wenn befestigte Flächen mit zusätzlichen Bäumen überstellt werden. Dabei ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dachbegrünung ein zusätzlicher Baum 1. oder 2. Ordnung (Hst., 3x v, StU 16/18) zu pflanzen.

### Versickerung

Im GE1, GE2 und GE3 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser den zentralen Versickerungsmulden zuzuführen und dort zu versickern.

Im GE4 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Baugrundstücks in Versickerungsmulden zu versickern.

### **Straßenbäume**

Als Straßenbäume sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (HSt., 3x v., StU 18/20) zu verwenden.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind zu mindestens 20 % mit Laubbäumen (3x v., StU 16/18) und Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

### **Vorbehaltsflächen**

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Vorbehaltsfläche für Ausbau Bayreuther Straße" ist einzusäen und bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens als Wiesenfläche zu unterhalten.

### **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), 17.130 m<sup>2</sup> der Ökokonto-Fläche „In der Marlach“ (Flurstücks-Nummern 1956/74, 1956/72, größere Teilfläche aus 1956/70, kleinere Teilfläche aus 1956/69, Gemarkung Mundenheim), sind die bestehende Gehölzvegetation und die extensiven Wiesenflächen im Bestand zu erhalten.

### **Zuordnung der landespflegerechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

(Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

- Das Verkehrsbegleitgrün wird den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) zugeordnet.
- Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in Teilbereich 1 des B-Planes (Gebiet für die bauliche Erschließung) mit 3.720 m<sup>2</sup> (darunter die Entsiegelung von 680 m<sup>2</sup> Wegefläche) werden den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) zugeordnet.  
Hinweis: Die den Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) zugeordneten Maßnahmen werden in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB einbezogen und umgelegt.
- Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in Teilbereich 1 des B-Planes (Gebiet für die bauliche Erschließung) und in Teilbereich 2 des B-Planes (Ausgleichsflächen in der Marlach) werden mit 24.540 m<sup>2</sup> den privaten Flächen in GE 1, GE 2 und GE 3 und mit 3.030 m<sup>2</sup> den privaten Flächen in GE 4 zugeordnet.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die vorgesehene Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Bauantrag (Freiflächengestaltungsplan) darzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die Flächen mit Pflanzgebot, sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder offene Metallzäune mit Mauer- bzw. Wandpfeilern sind bis zu einer max. Höhe von 2 m, gemessen ab Gehweghinterkante, zulässig.

Undurchsichtige Einfriedungen entlang einer Grenze zu öffentlichen Flächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Im GE4 ist mit Einfriedungen zum öffentlichen Fuß- und Radweg (Flst.-Nr. 3480/5) ein Abstand von 15 m einzuhalten.

### **Werbeanlagen und Beleuchtung**

Die einzelne Werbefläche darf eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind zu beachten.

Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

# KENNZEICHNUNGEN

## 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### ▪ Ungeordnete Ablagerung :

Aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen (Orientierende Erkundung durch das Ingenieurbüro Industrie Consult, Mannheim), die die gültigen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für Gewerbegebiete überschreiten, ist die von der ungeordneten Ablagerung Nr. 5682U123-2 betroffene Fläche innerhalb des Verkehrsrohrs nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ zu kennzeichnen.

Für diese gekennzeichnete Fläche gilt :

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, rechtzeitig vorher anzuzeigen.  
Es ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, zu benennen.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

## 2. Bereiche mit erhöhten Grundwasserständen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit erhöhten Grundwasserständen bzw. drückendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen (GE1, GE2, GE3, GE4) 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 Gründungstiefe 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 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Schadensersatzanspruch ableiten lässt.

Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

### **3. Überschwemmungsgefährdeter Bereich**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist die gesamte Fläche der Entwicklungsachse West, wozu auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehört, als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Es ist durch angepasste Bauweise und Nutzung auf eine Minderung der Schadensrisiken hinzuwirken.

Es wird ferner zur Vermeidung bzw. Minderung von potentiellen Hochwasserschäden empfohlen, zusätzliche bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen an dem Gebäude zu treffen – wie z.B. hinsichtlich der Gebäudestatik, Hausinstallation, Baumaterialien und Anlageteile.

Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

# HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

## Allgemeine Hinweise

- Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (zuletzt geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 16.12.2002, GVBl. S.481) unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist so weit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§16ff. DschPflG).
- Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
- Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Zur Überprüfung des Baugeländes sind deshalb rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst die geeigneten Überprüfungsmaßnahmen festzulegen.
- Der Standort der Trafostation kann in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und dem Einvernehmen mit den Technischen Werken Ludwigshafen verändert werden.
- Sind Beregnungsleitungen von Baumaßnahmen betroffen, ist rechtzeitig Kontakt mit dem Beregnungsverband aufzunehmen.

## Hinweis auf barrierefreies Bauen

- Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen sowie bei privaten Vorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten; die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

## Hinweise auf bodenschutzrechtliche Belange

- Registrierte Altablagerung :
  - Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, rechtzeitig vorher anzuzeigen.  
Es ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
  - Erdarbeiten sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Dieser ist vor Beginn der Baumaßnahme der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, zu benennen.
  - Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

## Folgende Hinweise gelten für gekennzeichnete Ablagerungen, registrierte Altablagerungen und sonstige Auffälligkeiten bei Erdarbeiten und Bodenbewegungen :

- 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 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 § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG 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 Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Bei notwendigen Auffüllungen sind die „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ gemäß §12 BBodSchV zu beachten.

### Hinweise auf Belange des Artenschutzes / Empfehlungen zur Pflanzenauswahl

- Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene Beleuchtungskörper verwendet werden.
- Vorschlagsliste 1 zur Verwendung von Pflanzenarten:  
Es können verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

#### Bäume 1.Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Populus tremula (V)</i>	Espe (Zitter-Pappel)
<i>Carpinus betulus (V)</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Wild-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior (V)</i>	Gemeine Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Juglans regia (V)</i>	Walnuß	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus robur (V)</i>	Stiel-Eiche		

#### Bäume 2.Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Sorbus aria (V)</i>	Mehlbeere
<i>Prunus padus (V)</i>	Trauben-Kirsche		

## Heimische Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus mas (V)</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Corylus avellana (V)</i>	Haselnuß	<i>Salix spec. (V)</i>	Weiden
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		

## Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba (*)</i>	Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium (*)</i>	Jelängerjelier
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

(V) Standort an / in Versickerungsflächen möglich

(\*) Kletterhilfe erforderlich

Qualitäts- und Größenmerkmale	Bäume	3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm
	Obstbäume	3 x v. StU 12/14 cm
	Sträucher	2 x v. mind. H = 60/100 cm

Ludwigshafen am Rhein, den 05.10.2004  
Bereich Stadtplanung

gez. Magin

.....  
**Joachim Magin**  
Bereichsleiter