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) Festgelegte Einrichtungen sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 4 BauNVO in allen Teilbereichen **allgemein zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung der Absätze (2) bis (5)
- Anlagen für soziale Zwecke auf den folgenden Teilbereichen: GE 1 Tätigkeit lind und Lagerplätze, sofern sie Betrieben oder Zubehör der betrieblichen Tätigkeit sind (unselbständige Lagerhäuser/ Lagerplätze),
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

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

- Die folgenden Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären:
  - Selbständiger Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter den Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden allgemein zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" sowie "Logistikbetriebe, Speditionen und Betriebe des Transport- oder Betriebsbedarfsgewerbes"
- 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) auf den folgenden Teilbereichen: GE 16, GE 1e, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5.
- Anlagen für soziale Zwecke auf den folgenden Teilbereichen: GE 16, GE 1e, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5. (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
- Nicht zentrenrelevante Einzelhandelszungen, wenn diese die Großflächigkeit nicht erreichen und die Verkaufsfläche 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.

(3) Gliederung des Gewerbegebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Gewerbegebiet GE1 in Gehlungsrichtung Teilflächen TF1 bis TF11 und im Verhältnis zum Gewerbegebiet GE2 in Gehlungsrichtung des Bebauungsplans Nr. 531 „Gewerbegebiet Rheinhindustrial" der Stadt Ludwigshafen am Rhein gegliedert.
- Im Gewerbegebiet mit den Teilflächen TF1 bis TF11 sind die Vorhaben zulässig, sofern deren von gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen, die in der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen auftreten, die Immissionskontingente (IK) nicht überschreiten, die in der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte (IO) innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK}, Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingente L_{EK}, Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
TF 0.1	60	45
TF 2	65	50
TF 3	65	50
TF 4	64	49
TF 5	62	48
TF 6	62	48
TF 7	58	45
TF 8	62	48
TF 9	62	48
TF 10	62	48
TF 11	62	48

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 Emissionskontingente L_{EK} gelten zusätzlich, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der innerhalb des Gewerbegebiets mit den Teilflächen TF1 bis TF11 liegenden Baugrundstücke an.
- Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis G, mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem Rechtswert (X) 456803 Hochwert (Y) 5487705 um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$.

Kennzeichnung der Richtungssektoren im Zeichnungsteil

Sektor	Winkel in Grad°		Zusatzkontingent in dB(A)	
	Richtung	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	262	285	5	5
B	285	332	0	0
C	332	354	0	5
D	354	204	5	5
E	204	252	5	5
F	252	273	0	0
G	273	262	2	2

Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden, 90° entspricht Osten, der Südkreis hat 360°.

Tabelle 2 Gewerbegebiet Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus,i}$ zu ersetzen ist.
- Wenn den Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (5), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.
- Sind den Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.
- Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn die Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 15 dB(A) tags und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreiten.
- Die transportrelevante oder die teilweise transportrelevante von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

(4) Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind,
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren bestimmungsgemäße Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen am betrieblichen Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermittlungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter ausserhalb der in Absatz (2) genannten Teilbereiche.
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Absatz (2) fallen.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I, 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 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/Nutzungstabelle angestellt, 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 inkl. Brüstung bzw. Attika. Wenn mehrere Straßenflächen angrenzen, gilt die Straßenfläche, welcher dass Grundstück erschlossen wird.

(4) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage darf auf 25 Prozent der Dachfläche durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Dies trifft für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Heizungs- und Lüftungsanlagen mit maximal 3,00 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunter befindlichen 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)

(1) In den Teilbereichen GE 1a, GE 1b, GE 1c, GE 1d, GE 1e und GE 2 sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50m, gemessen parallel zur Verkehrsfläche worüber die Erschließen erschlossen werden, nicht überschreiten.

(2) In den Teilbereichen GE 3, GE 4, GE 4a, GE 5 und GE 5a sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Die Länge der Gebäude darf 80m nicht überschreiten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 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 mit „Lingerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Strauchern und sonstigen Bepflanzungen" sind ausschließlich Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie notwendige Grundstückszufahrten zulässig.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne „Lingerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig. Fahrradabstellplätze und Pre-Abstellplätze sind unter Einhaltung von Punkt 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

(4) Eingeschränkt wird die überbaubare Grundstücksfläche in den Teilbereichen GE 1c und GE 1d durch die mit den Buchstaben „A", „B", „C" und „D" gekennzeichneten Bäume. Die mit den Buchstaben „A", „B", „C" und „D" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

5. **Grundstücksgrößen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf den Teilbereichen GE 1a, GE 1b, GE 1c, GE 1d, GE 1e, GE 2, GE 3 und GE 5a beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 1.500 m².
Auf den Teilbereichen GE 3, GE 4 und GE 4a beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 2.000 m².

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

Auf den gewerblichen Baugrundstücken sind Stellplätze so herzustellen, dass diese nicht unmittelbar von der Straße (öffentliche Verkehrsfläche) aus angefahren werden können. Die Festsetzung zu „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" unter Punkt 15.2 ist zu beachten.

7. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung des Maststandortes der 110-KV-Hochspannungsfreileitung wird eine Fläche mit einem Radius von 15 m um den Mastmittelpunkt als Freihaltefläche festgesetzt.
In dieser Freihaltefläche besteht Bauverbot und ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
Der Mastabstand muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt von mindestens 4 m auch für schwere Baustellenfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten. In diesem Bereich sind auch alle lebensgefährdenden Maßnahmen untersagt.
Die Nutzung für Stellplätze und Lagerfläche ist nach vorheriger Zustimmung durch den Leitungsbetreiber im Einzelfall möglich.

8. **Grundstückszufahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 8m nicht überschreiten.
Mehrere Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig, sofern dieses aus betrieblichen Gründen notwendig sind. Die Summe der Breite aller Grundstückszufahrten darf in diesem Fall 12m nicht überschreiten.

9. **Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Gelbgebietsnetz sind die 110-KV-Hochspannungsleitung nachrichtlich übernommen und der Maststandort als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt.

10. **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 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden.

11. **Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser**
(§ 9 (1) Nr 14, 20 BauGB, in Verbindung mit § 9 (2) und (4) BauGB und § 5 WHG

(1) Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen sowie der Teilfläche GE 1, GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4, GE 4a, GE 5 und GE 5a ist in den „Flächen für die Wasserwirtschaft" (seitlichen Versickerungsanlagen) zur Versickerung zu bringen.

(2) Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zentralen Versickerungsanlagen (Flächen für die Wasserwirtschaft) kann das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Art und Größe der Versickerungsanlage müssen dem Stand der Technik entsprechen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser über versickerungsfähige Böden versickert werden.

(3) Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Teilflächen GE 1c und GE 1d ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln, soweit es nicht zu Brauchwasserzwecken genammelt und verwertet wird.

12. **Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Hieraus sind Bepflanzungen ausgenommen.

(2) Für die mit diesen Planzeichen gekennzeichneten Bereiche werden Leitungsrechte zur Sicherung der Löschwasserversorgung mit Trinkwasser zugunsten der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

(3) Sollten die Leitungsrechte nicht mehr benötigt werden, da die Leitungen an anderer Stelle verlegt oder aufgegeben wurden und ausgeschlossen werden kann, dass diese auch zukünftig von den jeweiligen Leitungsträgern benötigt werden, entfallen die unter Absatz (1) genannten Restriktionen.

14. **Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
14.1 Grundrissorientierung von Wohnungen

(1) Bei den Neubau und der Änderung von Gebäuden auf den Teilflächen GE 1d, GE 1e, GE 2 und GE 3 mit bei Wohnzwängen und vergleichbar schützenswerten Nutzungen für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, eine Grundrissorientierung vorzunehmen. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind auf der Westseite, Nord- und Ostseite) anzuordnen.

(2) Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. fensterfeste Glasfassaden, Festverglasungen, Prallschutzen, vergleiche Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im bebotenen Zustand vor den Fenstern die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden, gegebenenfalls werden können, der Bestätigungsgutachten des Verkehrslärms (Schienen - und Straßenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.
- oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, von Süden her betreten werden können und die Fenster an andere Räume oder der Belichtung dienen.
- oder wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere aufgrund der abschirmenden Wirkung vorhandener Bebauung oder der Eigenabschirmung der Gebäude vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (Anlagenlärm) an Immissionsorten in der Nacht einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigtichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

14.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (Stand Januar 2018) und VDI-Richtlinie 2719 (VDI 2719:2015-08) zu schützen. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Anlagen 1 und 2 zur Planzeichnung dargestellt.

(2) Anlage 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Praxisräume, Unterrichtsräume, Büroräume, Konferenzräume, Wohnküchen.

(3) Anlage 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer.

(4) Von den Festsetzungen nach 1) bis 3) kann abgewichen werden, soweit in baurechtsgenehmigten Verfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu reduzieren.

(5) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigtichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2:2018-01) nachzuweisen.

14.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(1) Schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer und beschützen (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung 14.2 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderung zur Bestimmung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/ Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung" (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

(2) Von den Festsetzungen nach (1) kann abgewichen werden, soweit in baurechtsgenehmigten Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

(3) Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtsgenehmigtichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

15. **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 und Nr. 25b BauGB i.V.m. (§) Abs 4 BauGB)

15.1 Anlage und Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsanlagen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Versickerungsanlagen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen durch die Flächen für die Wasserwirtschaft umgrenzt. Die Versickerungsanlagen sind naturnah auszugestalten.

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

(2) Die als "Anpflanzung Bäume" gekennzeichneten Straßenbäume sind als standortgerechte Laubbäume (dremal verpflanzte Ware, mit Ballen, Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Neupflanzung von Straßenbäumen" zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind nach FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" vorzusehenen. Ausnahmsweise kann von vorgesehenen Standort abgewichen werden.

(3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, gebietseigener Laubbaum (Hochstamtyp/et IV) 1 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Neupflanzung von Einzelbäumen" anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den Grundstücksflächen ohne Anpflanzen Bäume, wenden, können heimische angepflanzt werden.

(4) Für sämtlich neu oder durch Ersatzverpflichtung zu pflanzende Bäume sind Stützpunkte in Pflanzgrabenform anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl" aufgeführten Arten.

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

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

(7) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit standortgerechten und gebietseigenen Gehölzen zu bepflanzen.
Hierfür sind standortgerechte und gebietseigene Bäume und Sträucher (Herkunftsgebiet IV) der Pflanzliste unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl" zu verwenden.

15.3 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 - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Neupflanzung von Einzelbäumen" zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in dauerhafter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter 15.2 (3) anzupflanzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

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

(1) Alle Dächer sind mit einer mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht fachgerecht mit klimaangepassten, vorzugsweise heimischen Pflanz- und Saatgut (Saatkornmischung) sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildsträuchern z.B. unter "Hinweise / Empfehlungen - Empfehlungen zur Pflanzenauswahl - Extensive Begrünung von Gebäudedächern") dauerhaft zu begrünen.
Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

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

(3) Ausgenommen von der Festsetzung zu Dachbegrünung nach (1) und (2) sind: Untergeschossanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen, Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und wieder entfernt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

15.5 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fassaden ohne Öffnungen (blizu zehnen j.B. Fenster, Türe, Lüftungsöffnungen) sind an einer Größe von 100 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 2m zu pflanzen.

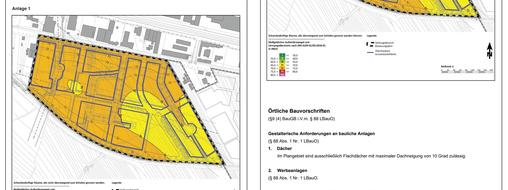
15.6 Begrünung und Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) nicht bebauten Baugrundstücksflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anlanierte, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Bepflanzung, sowie Kunstrasen sind nicht erlaubt.

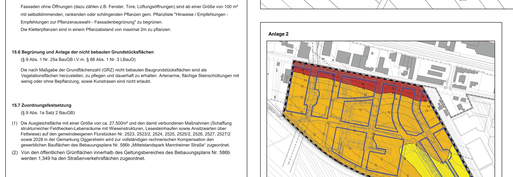
15.7 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

(1) Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 27.500m² und den darin vorhandenen Maßnahmen (Schaffung strukturreicher Feldhecken mit Waldrandcharakter mit Waldrandsaum, Anlage eines Amphibienteiches und Feldwiese) auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 2523, 2523/2, 2524, 2525, 2525/2, 2526, 2527, 2527/2 sowie 2528 in der Gemarkung Oggersheim sind zur vollständigen Kompensation der durch die Aufstellung des gewerblichen Bebauungsplanes Nr. 589: „Mittelstandspark Mannheimer Straße" entstehenden Eingriffe auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 589 werden 1.349 ha den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Anlage 1



Anlage 2



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**
(§ 88 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 Regelungen§88 Landes Bauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.
Die Werbeanlage darf nicht mehr als 2,50 m über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.
Die Werbeanlage mit Wechselbeleuchtung (Wegweiser) müssen sich in das von der Straßenbeleuchtung vorgegebene System anfügen.
Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Einbauschränke im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Errichtungen der Ausführung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen.
Soweit die Gebäude näher als 6 m an Verkehrsmgrundflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei Zuströmung zu Baugebieten kein Schadenersatzanspruch anmeldet.
Die Bauvorsorge ist Sache des Grundstückseigentümers bzw. Bauherren, der Architekten und Ingenieure.

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (6) BauGB, § 9 (5) BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Im Geltungsbereich (innerhalb des Bereich Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen) befinden sich größere Bestandteile der baulichen Gesamtanlage (§ 9 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftschutzbunker".
Der Westwall und als ein erhaltenes Kulturdenkmal betrachtet. Maßnahmen an ihm z.g. Wesensbeeinträchten oder zu deren unmittelbaren Umfeld sind genehmigungspflichtig, zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde.
Bei Bodeneingriffen ist die Denkmalschutzbehörde (GDKE) mit angemessenem zeitlichem Vorlauf (mind. vier Wochen) zu benachrichtigen, um die konkreten Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Westwall-Reste zu prüfen und ggf. die Arbeiten fachlich zu begleiten.
Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch einen kreisweiten Vertreter der Denkmalschutzbehörde zu begleiten.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei extremer alle einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HQ 100) überflutet wird. Der betroffene Bereich ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen.
Nähere Informationen über das Gefahrenpotential und zu erwartende Wasserstellen im Fall von Überflutungen können bei den Hochwassergefahrenkarten des Landes
(im Internet z.B. unter https://hochwasserassessment.hs-umwelt.de/geoclient/v2/0/#) erfahren werden.
In Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesen hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

Hinweise/Empfehlungen

Belange des Artenschutzes
(1) Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die im Geltungsbereich bräterder Vögel führen können, dürfen gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

(2) Für sämtliche Außenlampen sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden, die der Oberflächentemperatur (OGH) entsprechen.
Es sind LED-Lampen mit warmweißem Licht zu verwenden.
Es sind geschlossene Lampengehäuse zu verwenden.

(3) Es wird empfohlen, an jedem Bauwerk jeweils ein künstliches Fledermausquartier in Form von Fledermauskasten oder ähnlichen geeigneten technischen Installationen fachgerecht anzubringen, da durch die Bebauung und