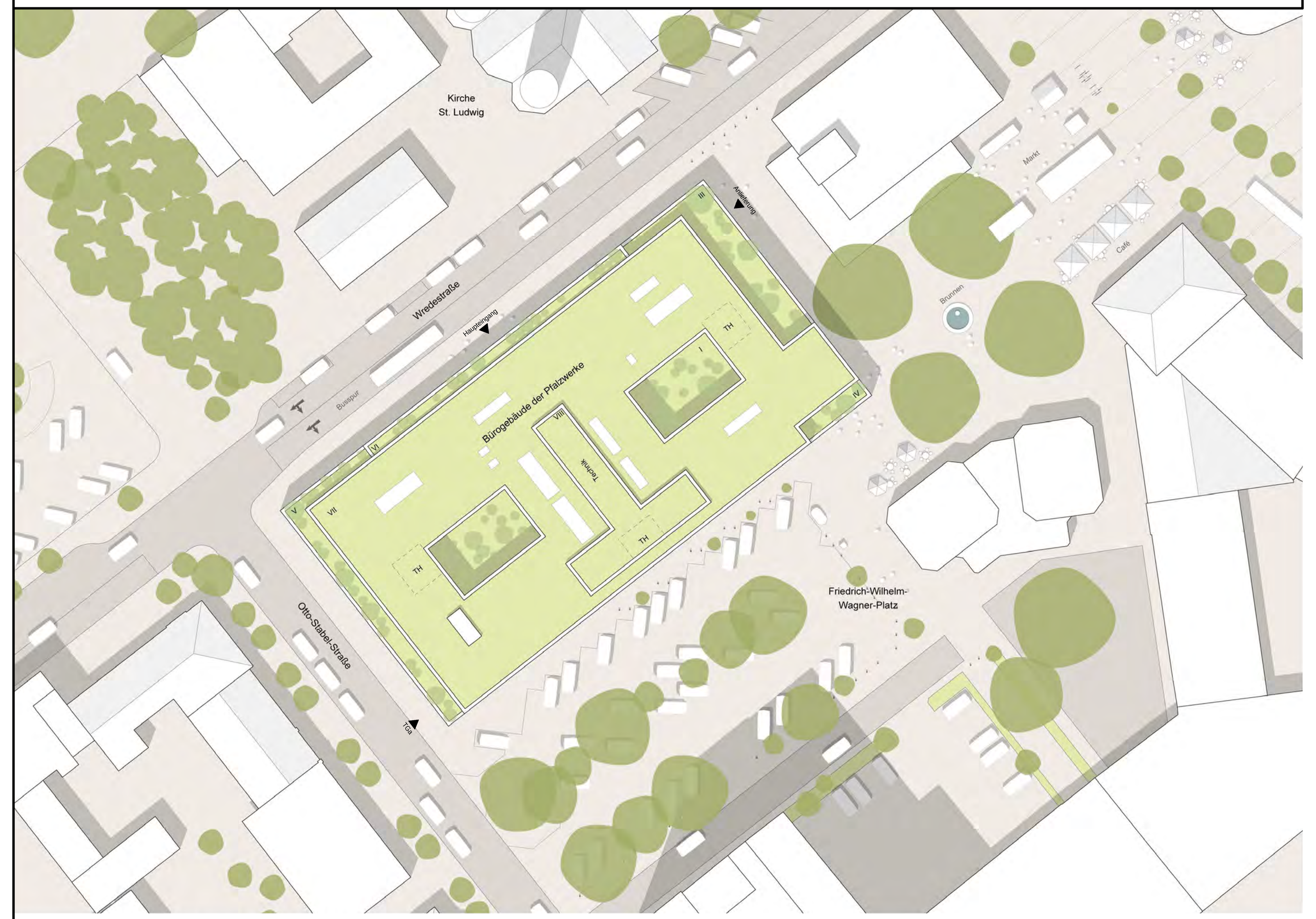
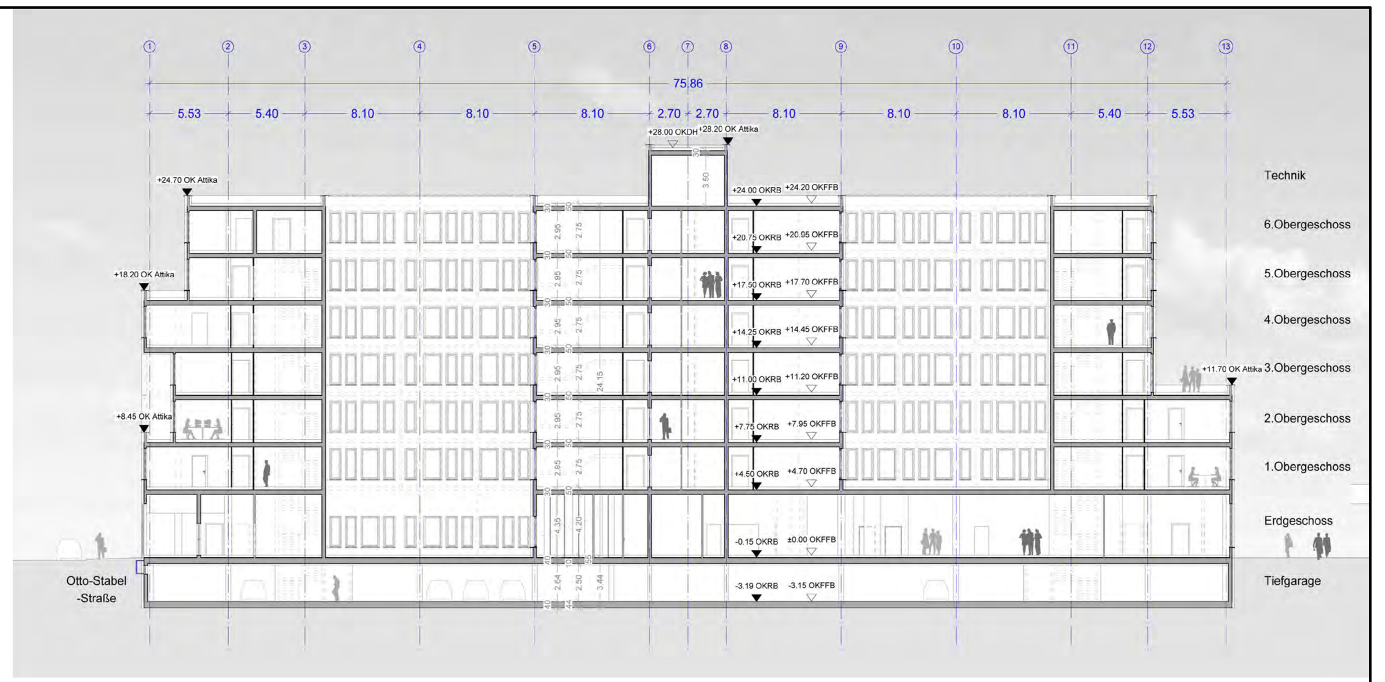
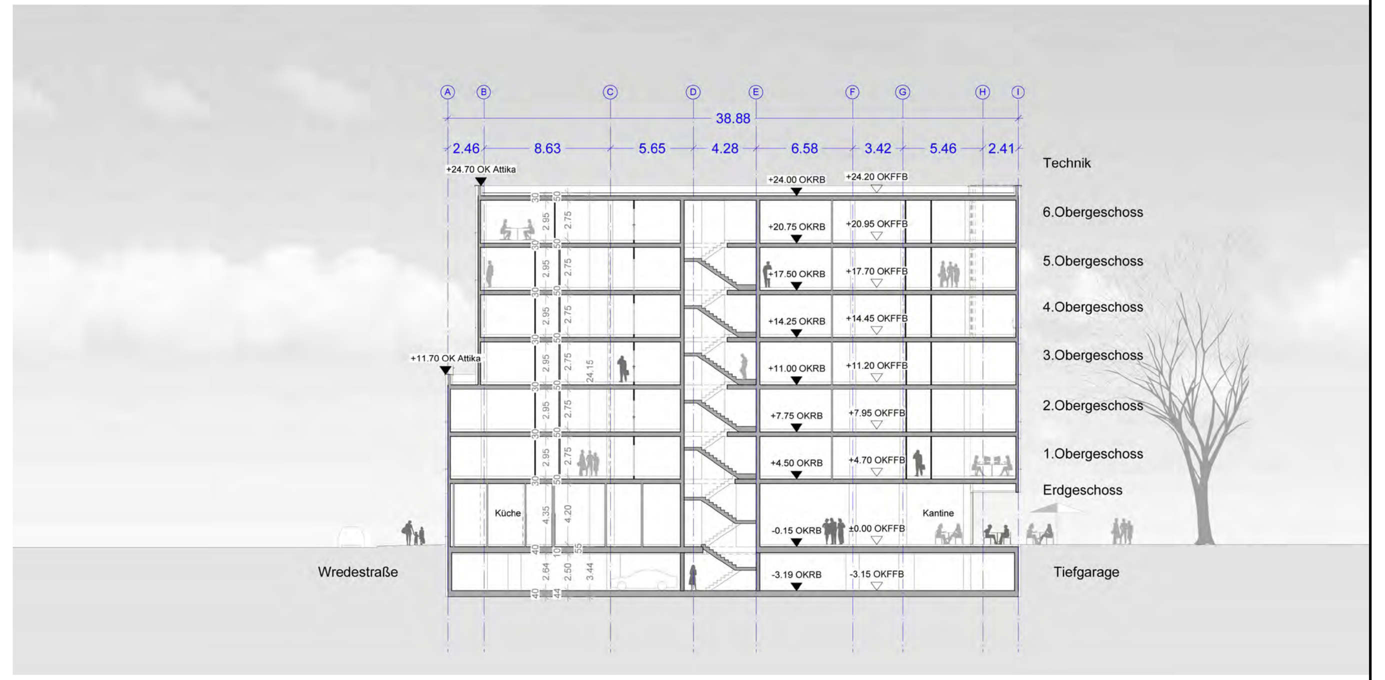
Vorhaben- und Erschließungsplan



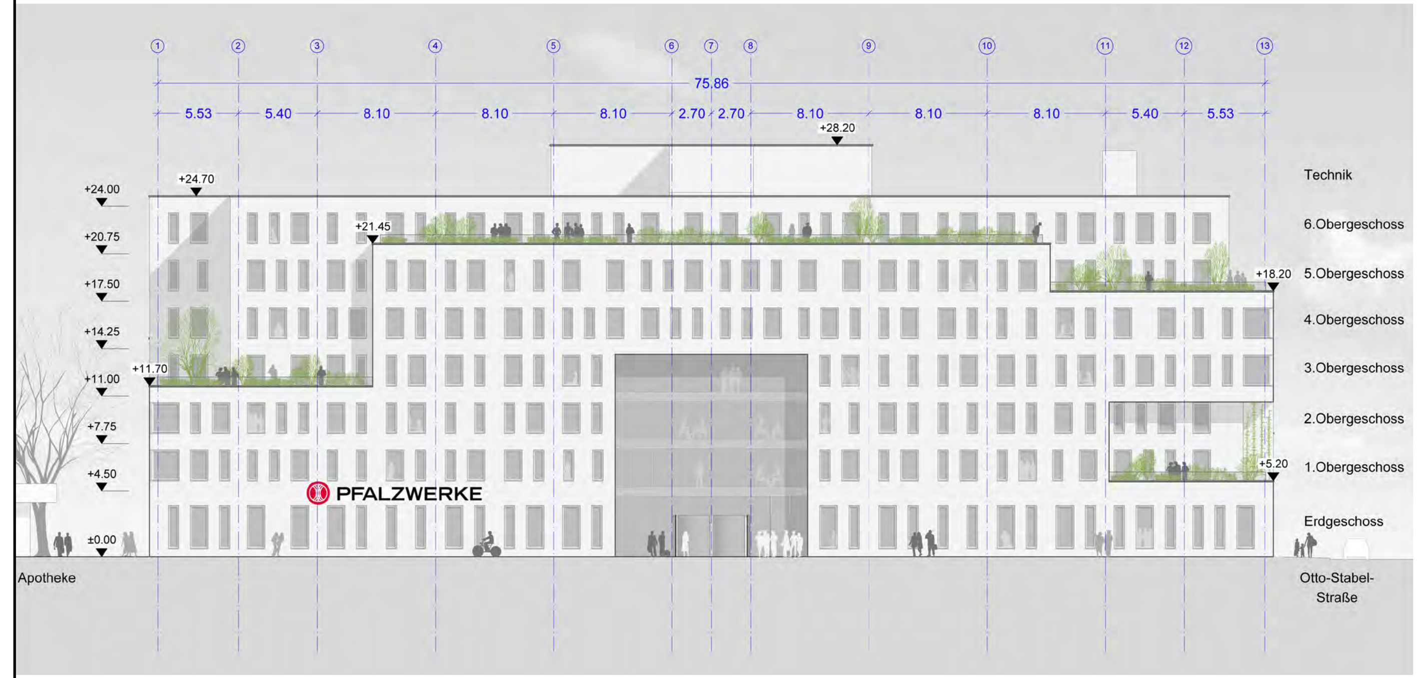
Lageplan mit Dachaufsicht M. 1:500



Längsschnitt ohne Maßstab

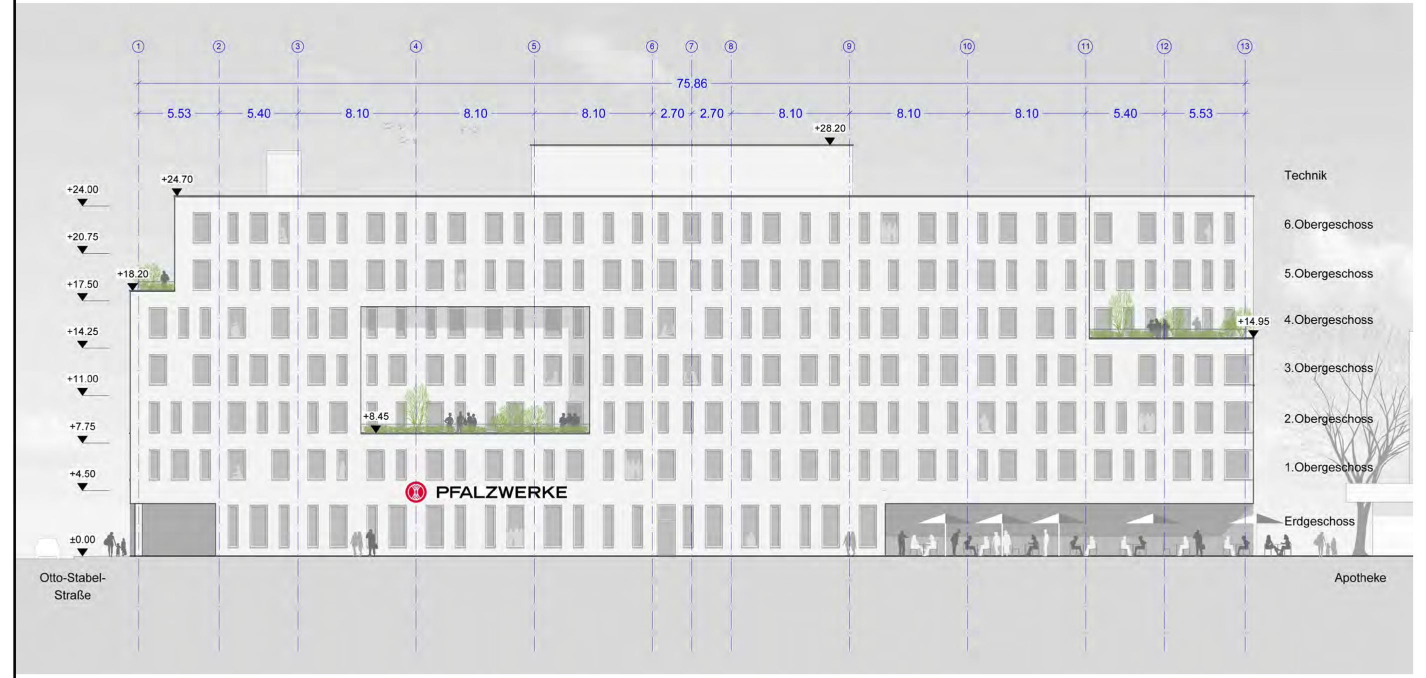


Querschnitt ohne Maßstab

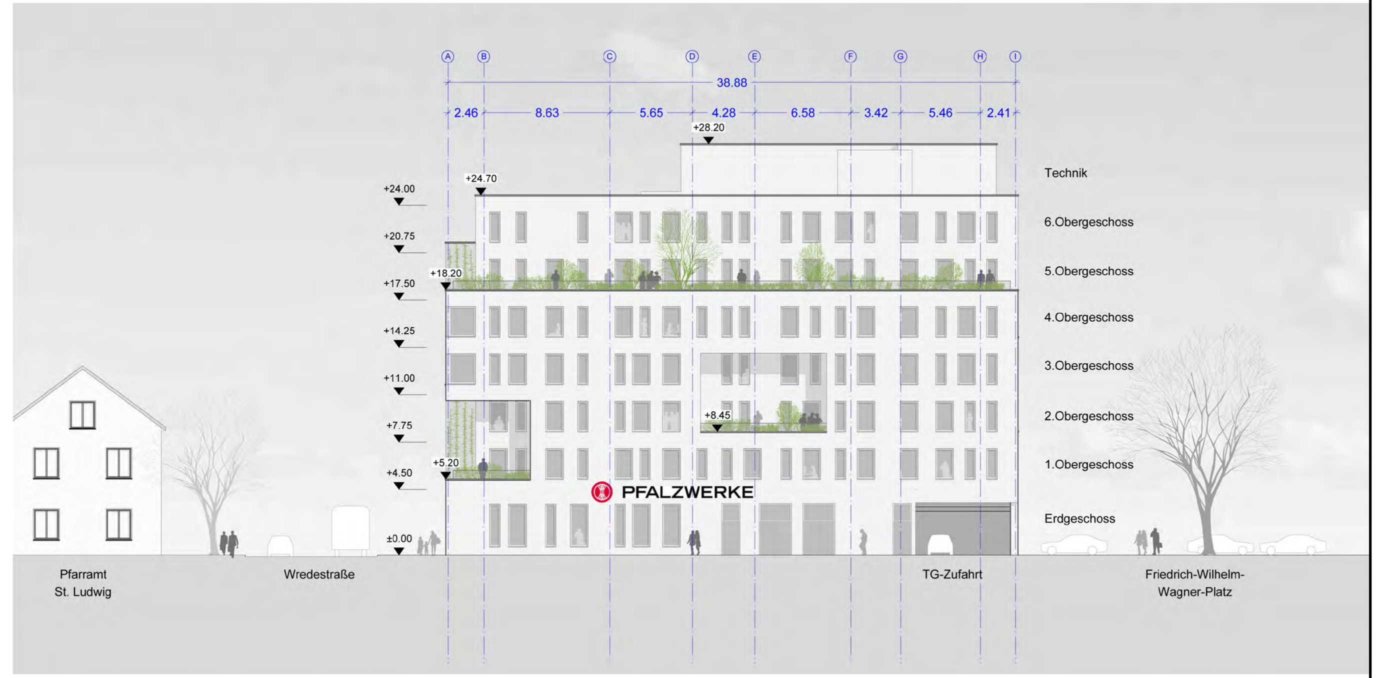


Ansicht Nord ohne Maßstab

Ansicht Ost ohne Maßstab



Ansicht Süd ohne Maßstab



Ansicht West ohne Maßstab

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung eines „Büro- und Verwaltungsgebäudes" zulässig.
Innerhalb des Gebäudes ist zudem eine betriebszugehörige Hausmeisterwohnung bis zu einer Größe von maximal 150 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage.

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 1,0 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal 7 Vollgeschosse zulässig.
Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 121 m ü. NHN.

2.3.2 Die Höhe der baulichen Anlage darf durch ein Technik-Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 250 m², welches im mittleren Bereich der Dachfläche angeordnet ist, um maximal 4,00 m überschritten werden.

2.3.3 Die Höhe darf zudem durch untergeordnete betriebstechnisch notwendigen Bauteile, wie Treppen- und Fahrstuhllaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächte außerhalb des Technik-Geschosses, um maximal 4,00 m überschritten werden, sofern diese vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch eine Baugrenze festgesetzt.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ist zulässig, sofern der öffentliche Straßenraum nicht beeinträchtigt wird.

4. Zufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

4.1 Die Zufahrt zur Tiefgarage ist durch Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten an anderer Stelle sind unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenwände und die Decke der Tiefgaragenrampe ab der Ein-/Ausfahrt schallabsorbierend zu verkleiden (Schallabsorptionsgrad α_w = 0,7).

5.2 Zusätzliche Öffnungsflächen in der Außenwand der Rampe sind schalltechnisch nachzuweisen.

5.3 Alle Bauteile sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik zu wählen.

5.4 Die Schrankenanlage ist im Untergeschoss des Gebäudes und nicht im Rampenbereich zu installieren.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN bzw. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich.

1.1 Dachform
Es sind lediglich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zur Waagrechten zulässig.

1.2 Solaranlagen auf Dächern
Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagrechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig.
Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.

2. Werbeanlagen
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1 Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überschneidung und Verdeckung von Fassadengliederungen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltend wirken sind nicht zulässig.

2.3 Insbesondere unzulässig sind:
- Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben),
- Werbeanlagen, die sich bewegen,
- Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht,
- Planen und Transparente,
- Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken,
- Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden,
- Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse, Lisenen, Pfeiler usw.) verdecken,
- Werbepylone/Werbemasten und Fahnenmasten,
- Dachwerbeanlagen gegenüber von Wohngebäuden, die so ausgerichtet sind, dass sie in die Wohnungen wirken sowie Dachwerbeanlagen, die höher als 2,10 (3,40 bei einzelnen Buchstaben oder Logo) sind (inklusive Sockel/Ständerkonstruktion).

3. Antennen
§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind unzulässig.

4. Dachbegrünung
§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen und Geräten, Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze
§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

5.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP.

C) KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Hoher Grundwasserstand

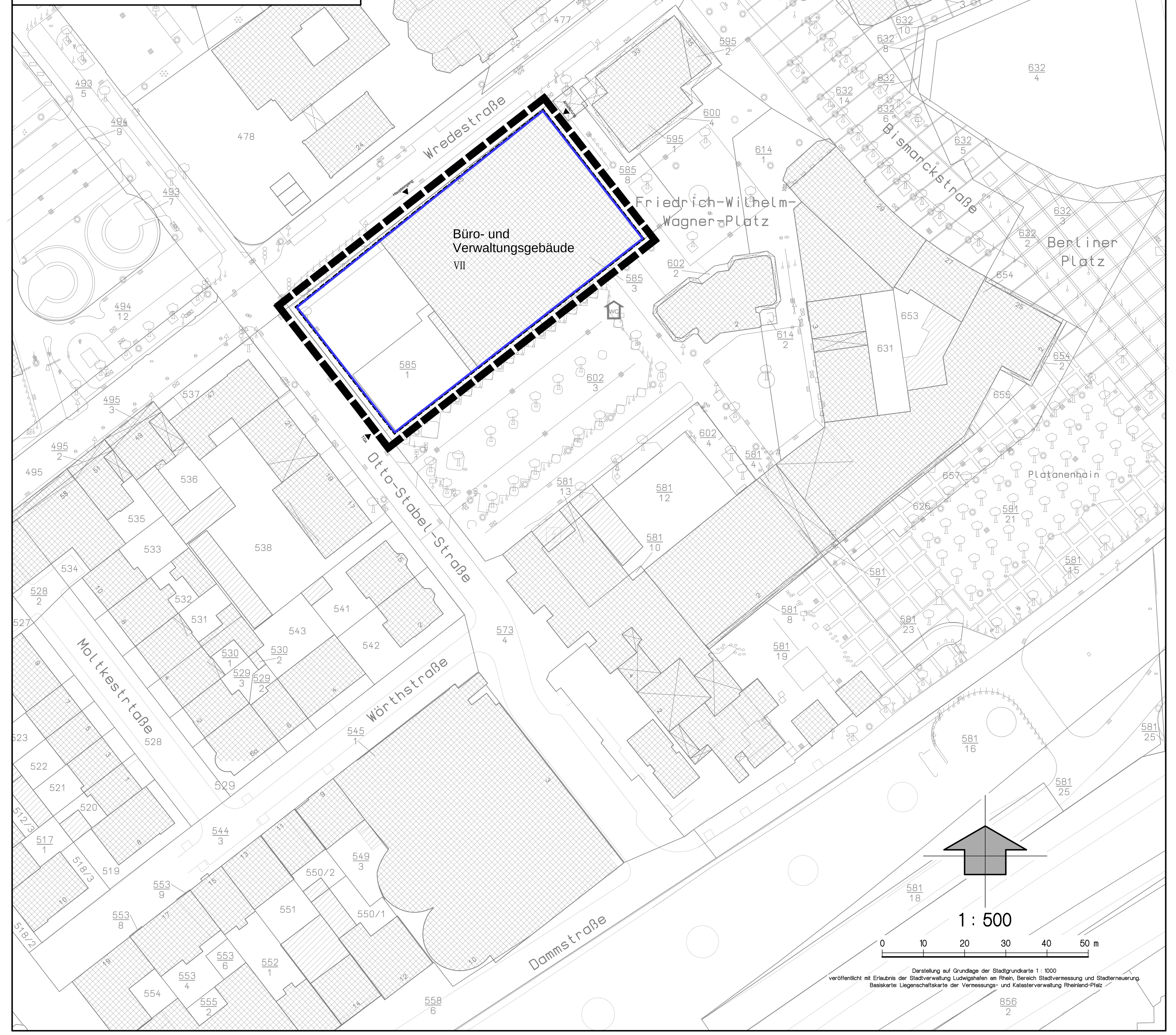
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Satzung über die Fernheizung

Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernheizung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 14.08.1968, zuletzt geändert durch Satzung vom 12.11.2001 (vgl. hierzu auch: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergernah/Rathaus/Ortsrecht/8-06.pdf).
Die Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigten der im Versorgungsgebiet der Fernheizung gelegenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke auf denen Wärme verbraucht wird, an die Fernheizung anzuschließen (Anschlusszwang). Sie und die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter und dergleichen) der angeschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf aus der Fernheizung zu decken (Benutzungszwang).

Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

VII — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §23 BauNVO)

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Haupteingang
Anlieferung
Zufahrt Tiefgarage

E) HINWEISE

1. 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.

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

3. Überschwemmungsgefährdung
Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

4. Wasserrechtliche Belange
- Die Entnahme von Grundwasser (z. B. bei einer Grundwasserhaltung während der Bauphase) ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Ludwigshafen zulässig. Die Anträge sind bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt zu stellen und können nicht in das Baugenehmigungsverfahren integriert werden.
- Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

5. 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.

6. Grundwasserhaltung
Es wird darauf hingewiesen, dass für bauzeitliche Grundwasserhaltungsarbeiten in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Bereich Umwelt (4-15) einzuholen ist.

7. Bodenschutz/Altlasten
- Baumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 in Neustadt abzustimmen.
- Alle Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrenverdächtige 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 durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig.

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

9. DIN-Normen
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.

10. Artenschutz
Bei Abbruch-, Rodungs- und Neubaumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) einzuhalten, um das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten nicht eingehalten werden, ist die Besatzfreiheit durch eine fachkundige Person vor der Fällung festzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Stand: 04.09.2018

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

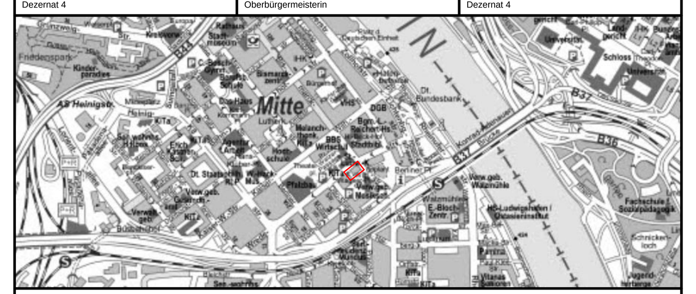
Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 18.06.2018 durch den Stadtrat beschlossen und am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den .... Stadtplanung Dezernat 4	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den .... Stadtvermessung Dezernat 4	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom .... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ...., in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den .... Stadtplanung Dezernat 4
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSGEFERTIGT**	**RECHTSWIRKSAMKEIT**
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am .... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden. Ludwigshafen am Rhein, den .... Stadtplanung Dezernat 4	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den .... Oberbürgermeisterin	Ort und Tag, ab welchem der Bebauungsplan mit seiner Begründung zur allgemeinen Einsichtnahme bereit gehalten wird, sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ludwigshafen am Rhein, den .... Stadtplanung Dezernat 4



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ludwigshafen Stadt am Rhein

666 Bürohaus Wredestraße

Offenlage gemäß §3 (2) BauGB

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadtteil Mitte
Gemarkung Ludwigshafen
Stand: 17. Januar 2019
Blattgröße: 841 x 1730mm