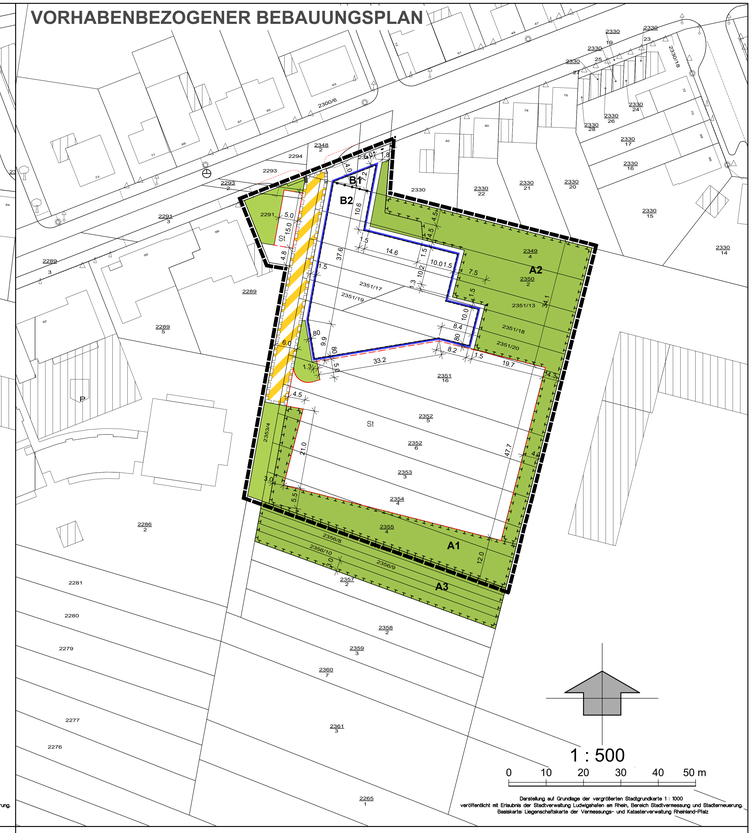
# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

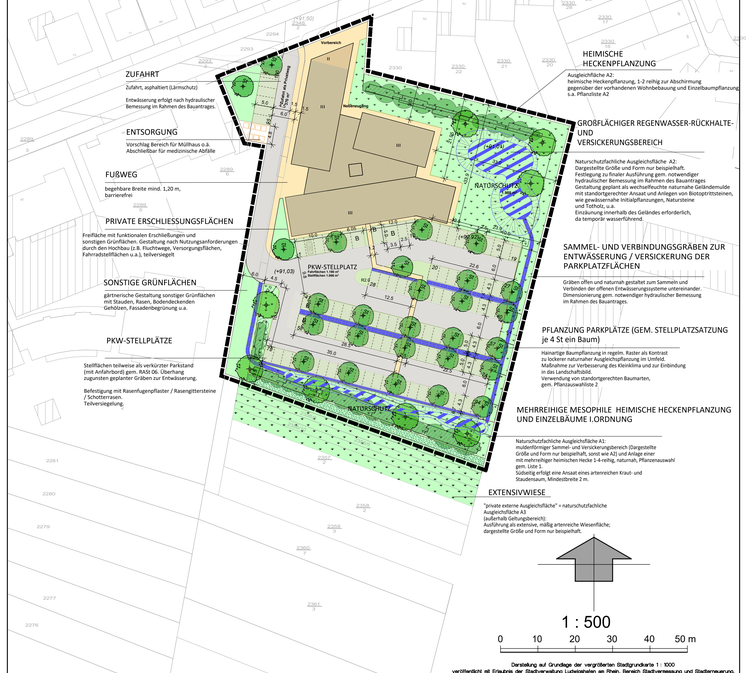
Darstellung auf Grundlage der vergrößerten Stadtgrundkarte 1 : 1000
veröffentlicht mit Erlaubnis der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung.
Basiskarte Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN




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

# GRÜNORDNUNGSPLAN




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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRÜNPLANUNG

III — Gebäude mit Anzahl der Vollgeschosse
mit Flachdach: Dachbegrünung mit Dachbegrünung (Regenrückhaltefunktion)
Substratdicke mind. 10 cm und als Kiesdach unter Photovoltaikanlagen und sonstigen Funktionsbereichen

Ausgleichsmaßnahmen

Einzelbaumpflanzung - Laubbaum I. Ordung, mit Standortbindung
Pflanzqualität: H. 3xv, m.DB, StU. 16-18 cm) Artenauswahl gem. Pflanzenliste 1:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn),
Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Eiche)

Heckenpflanzung mit gestuftem Aufbau einer 1 - 3 reihigen heimischen Landschaftshecke

Pflanzschema zur Heckenpflanzung
Pflanzung gem. Pflanzschema A und B

Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese, naturnah aus Regio-Saatgut Nr.9
(2 x im Jahr mähen, Mähgut beseitigen, keine Düngung, kein Einsatz von Biozioden)

Artenreicher Kraut- und Staudensaum
(max.1 x im Jahr mähen, spätestens alle 3 Jahre, keine Düngung, kein Einsatz von Biozioden)

Flächen zum Sammeln, Rückhalten und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern einschl. der Dachwässer als naturnahe wechselfeuchte Geländemulden und Gräben
Festlegung der Ausführung, Größe, Lage und Anordnung erfolgt gem. hydraulischer Bemessung im Rahmen Bauantrages

Private Grünflächen

Private Grünflächen
mit Pflanzungen und Rasenflächen

Befestige Flächen und Stellplatzflächen

Einzelbaumpflanzung - Laubbaum gem. Stellplatzverordnung
Pflanzqualität: Hi, 3xv,m.DB, StU 16 -18 cm Artenauswahl gem. Pflanzliste 2:
Alnus spaeli (Purpur-Erle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus ex. 'Geessink' (Esche),
Tilia cordata 'Greenspire'
(Winter-Linde), Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)

Stellplatzflächen befestigt mit
Rasengittersteine / Rasenfugenpflaster / Schotterrasen
versickerungsfähig, B - behindertengerechter Stellplatz

Fahrflächen, Zufahrt befestigt mit
Asphalt, Drainasphalt oder Drainpflaster , z.T. versickerungsfähig

offene Gräben zum Sammeln, Rückhalten und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern aus befahrbaren Flächen, Ausbildung als offene Bodenfilter
Festlegung der Ausführung, Größe, Lage und Anordnung erfolgt gem. hydraulischer Bemessung im Rahmen Bauantrages

Fußwege, farbig markiert

Sonstiges

Böschungen, Geländemodellierung

(90.0) Höhen Bestand in m üNN

Bemaßung in m

2261 Digitale Flurkarte mit Flur-Nummern

Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.1,3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünflächen
(§ 9 Abs.1Nr.15 BauGB)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

A1 Ausgleichsfläche 1
A2 Ausgleichsfläche 2
A3 externe Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Höhenpunkt
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 18 BauNVO)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:
- Arztpraxen und dem Zwecke der Gesundheit dienende therapeutische Einrichtungen
- drei nicht störende, medizinischen Zwecken dienende Handwerksbetriebe (z.B. Optiker, Hörgeräteakustiker, Orthopädietechniker) mit insgesamt max. 280 qm Nutzfläche
- ein Dienstleistungsbetrieb (z.B. Apotheke) mit max. 150 qm Nutzfläche
- ein Backshop mit max. 80 qm Nutzfläche

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

2.1. **Zulässige Grundfläche** § 19 BauNVO
Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird für die Hauptanlage (Medizinisches Versorgungszentrum) auf 1.300 qm begrenzt.
Die versiegelte Fläche inklusive Stellplätze und Privatstraße darf insgesamt ein Höchstmaß von 0,6 der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden Grünflächenanteile an Stellplätzen (Stellplatzüberhang) nicht angerechnet. Extensiv begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm (0,3 qm/ 1 qm) können bei der GRZ-Ermittlung berücksichtigt werden.

2.2. **Höhe der baulichen Anlagen** §§ 18, 20 BauNVO)
Zulässig sind im Bereich B1 max. 2 Vollgeschosse. Die maximale Wandhöhe darf in diesem Bereich 8,50 m Oberkante Attika nicht überschreiten.
Zulässig sind im Bereich B2 max. 3 Vollgeschosse. Die maximale Wandhöhe darf in diesem Bereich 12,30 m Oberkante Attika nicht überschreiten.
Technische Aufbauten (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsschächte) dürfen die zulässige Höhe überschreiten, wenn sie von der Gebäudekante mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind, sie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m eingehalten wird.
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die bestehende Straßenoberfläche in der Horst-Schork-Straße bezogen auf den im Plan markierten Punkt (91,5 m über NHN).

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.Vm. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch das zeichnerisch festgesetzte Baufenster.

**4. Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze sind in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.
4.2 Fahrradabstellplätze und Anlagen zum Sammeln von Müll sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Letztere sind einzuhausen.
4.3 Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

**5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg" festgesetzt.

**6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten und zu versickern. Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Das Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswässern hat in offen, naturnahen Gräben und Geländemulden zu erfolgen.

**7. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern, Wiesen- und Rasenflächen, Bodendecker- und Staudenpflanzungen, sowie Fassadenbegrünung u.a. zu gestalten. Reine Kies- oder Schotterflächen mit Vlies ohne Vegetation sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Staudenmischpflanzungen auf mineralischem Substrat. Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Landschaftsgestaltende Geländemodellierungen mit Auffüllungen und Abgrabungen bis je max. 1,00 m sind zulässig.
Sie dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemein gilt:
- Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober zu entfernen.
- Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach,- oder Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor zwischen 01.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen wurden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs - und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Bauflächen befinden.
- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Artenauswahlliste).
- Die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (Erhaltungsgebot).
- Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.
- Vollzugsfristen: Die Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Die Baumpflanzungen innerhalb der Parkplatzflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
- Zum Schutz des Kleinklimas sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen (v.a. Gebäudefassade, Nebenanlagen, Parkplatzfläche) auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung geachtet werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

Ausgleichsfläche A1:
Neuanlage einer heimischen Strauch- und Baumhecke entlang der südlichen Grenze mit vorgelagertem 2m breitem Kraut- und Staudensaum und wechselfeuchten Geländemulden zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswässern.

- Anlage einer wechselfeuchten Sammel-, Rückhalte- und Versickerungsmulde mit naturnaher Gestaltung aus bewachsenem Bodenfilter und weiteren kleinräumigen Biotopstrukturen in Form von Totholz, Stein- oder Kiesaufschüttungen, Wildstaudenpflanzungen, u.a..
- Ansaat von Landschaftsrasen für Trocken- und Feuchtlagen. Sie sind extensiv zu pflegen mit 2x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zur Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.
- Anpflanzung von heimischer Strauch- und Baumhecke (1 - 3 reihig), sowie Pflanzung von Einzelbäumen gem. Planzeichen. Die Anpflanzung erfolgt gem. Pflanzschema A und B.
- Entwicklung eines 2,0 m breiten gehölzfreier Kraut- und Staudensaums. Der Saum soll maximal einmal pro Jahr und spätestens alle drei Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar gemäht werden. Die Ansaat ist mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.

Ausgleichsfläche A2:
Extensive, mäßig artenreiche ggf. wechselfeuchte oder dauerhaft wasserführende Retentionsfläche mit angrenzendem Gehölzsaum

- Anlage einer wechselfeuchten Sammel-, Rückhalte- und Versickerungsmulde mit naturnaher Gestaltung aus bewachsenem Bodenfilter, sowie weiterer kleinräumigen Biotopstrukturen in Form von Totholz, Stein- oder Kiesaufschüttungen, Wildstaudenpflanzungen, u.a..
- Ansaat von Landschaftsrasen für Trocken- und Feuchtlagen. Sie sind extensiv zu pflegen mit 2x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zur Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.
- Anpflanzung von heimischer Strauch- und Baumhecke (1 - 2 reihig), sowie Pflanzung von Einzelbäumen gem. Planzeichen. Die Anpflanzung erfolgt gem. Pflanzschema A.

**9. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innerhalb der Stellplätze und entlang des Zufahrtsbereich sind je vier Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich anzupflanzen. Den festgesetzten Bäumen ist ein ausreichendes Wurzelvolumen (Bäume 1.Ordnung von mind. 12 m³ und Bäume 2.Ordnung mind. 8 m³) zur Verfügung zu stellen.
9.2 Für die Anpflanzung können sowohl „Privaten Grünflächen" als auch die "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" hinzugezogen werden.
Die „Privaten Grünflächen" sind in jedem Fall gärtnerisch zu gestalten und vollflächig zu begrünen. Sie sind mit Sträuchern, Wiesen- und Rasenflächen, Bodendecker- und Staudenpflanzungen, sowie Fassadenbegrünung u.a. zu gestalten. Reine Kies- oder Schotterflächen mit Vlies ohne Vegetation sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Staudenmischflächen auf mineralischem Substrat.
9.3 Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technisch notwendige Bereiche wie z.B. Traufkanten, Öffnungen sowie technisch Anlagen und Solarenergienutzung. Die Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 10 cm betragen, um eine ausreichende Wasserspeicherfähigkeit zu gewährleisten.

**10. Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Schalleistung der Haustechnik darf, wenn diese auf dem Dach des südlichen Gebäudeteils installiert wird, folgende Schalleistungen nicht überschreiten:
Haustechnik LWA,Tag ≤ 90 dB(A) LWA,Nacht ≤ 75 dB(A)
10.2 Auf den Stellplätzen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs dürfen nachts keine Stellplatzwechsel erfolgen.
10.3 Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 21-072-02 des Sachverständigen-Büros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

**11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

## B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 LBauO

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
1.1 Zulässig ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach bis zu einem Neigungswinkel von 0° bis zu 5° .
1.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind zulässig.

**2. Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)
2.1 Für Arztpraxen und dem Zwecke der Gesundheit dienende therapeutische Einrichtungen sind je 25 qm Nutzfläche 1 Stellplatz herzustellen.
2.2 Für medizinischen Zwecken dienende Handwerksbetriebe, für Dienstleistungsbetriebe und Läden sind je 35 qm Nutzfläche 1 Stellplatz herzustellen.
2.3 Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen (z. B. Rasenfugensteine).
2.4 Eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 30% (ÖPNV-Bonus) ist zulässig.

**3. Werbeanlagen** (§88, Abs. I, Nr. 1 LBauO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Grundsätzlich sind diese als Sammelinformationstafel am Gebäudezugang anzubringen.
- Nur selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig.
- Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig.
- Laufende Schriften, stark strahlende, blendende oder blinkende Werbeanlagen sind, ebenso wie Fahnenmasten, nicht zulässig.

## C) HINWEISE

**1. Wasserrechtliche Belange**
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.
Lediglich das Schmutzwasser kann der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.
Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – Trinkw'V 2001).
Die Entnahme von Grundwasser (z. B. bei einer Grundwasserhaltung während der Bauphase) ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Ludwigshafen zulässig. Die An träge 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 oberfläche 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.

**2. Hochwasserschutz**
Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins 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.

**3. Bodenschutz**
Nach Auswertung historischer Luftbildaufnahmen sind die Flurstücke 2291 und 2293/2 (Gemarkung Oppau) von einer ungeordneten Ablagerung (5686U027-2) betroffen. Dies ist auf einem Luftbild von 1984 ersichtlich. Über Menge und Beschaffenheit des abgelagerten Materials liegen keine Informationen vor. Es ist wahrscheinlich, dass die Ablagerung im Zusammenhang mit früheren Baumaßnahmen steht.
Solange nicht in den Boden eingegriffen wird, ist keine Untersuchung nötig. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, muss grundsätzlich nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfläche unbelastet ist.
Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem 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 Stadtverwaltung 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 § 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.
Baumaßnamen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

**4. Kampfmittel**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel gefunden werden. Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.
Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Untergrundes 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.

**5. Archäologische Funde**
Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können. Diese sind zu beachten und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

**6. Natürliches Radonpotential**
Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotential lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der Gebäude-spezifische Schutz gegen Bodenluft 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.

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

**8. DIN -Regelwerke**
Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Hallbergstraße 1, 67061 Ludwigshafen, einsehbar.

**9. Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

**10. Pflanzliste** (nicht abschließend)
**Auswahlliste 1 für Ausgleichsflächen**

Laubbäume
(Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm oder verpflanzte Heister, Höhe 125 – 150 cm)

| *Botanisch* | *Deutsch* |
|---|---|
| Acer campestre | Feld -Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz -Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel -Kirsche |
| Quercus robur | Eiche |
| Salix alba | Silber -Weide |

Sträucher (Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100)

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gew. Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Auswahlliste 2 für Pflanzung Stellplatzbereich (Klimabäume)**

Laubbäume
(Pflanzqualität Hochstamm, 3xv,mit Drahtballen, Stammumfang 16 -18 cm)

| *Botanisch* | *Deutsch* |
|---|---|
| Alnus spaethii | Purpur –Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche mit Sorten |
| Fraxinus excelsior 'Geessink' | Esche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde |
| Tilia tomenosa 'Brabant' | Silber -Linde |

**11. Vogelschlag**
Großflächige Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

**12. Beleuchtung**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum zu verwenden. Insbesondere ist im nach außen gerichteten Gebäudeumfeld die Verwendung heller, entweder künstlicher Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so installiert werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Ebenso sind Blendwirkungen auf zutreffende Fläche zu vermeiden.

# RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 05.10.2021

**Baugesetzbuch**
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. S. 4147).

**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

**Bundes -Bodenschutzgesetz**
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

**Bundes -Bodenschutz - und Altlastenverordnung**
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

**Bundesimmissionsschutzgesetz**
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

**Bundesnaturschutzgesetz**
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021
(BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

**Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreisl