TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 sowie § 7 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Kerngebiet (MK)

1.1 Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter Ziffr 1.2. fallen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Ziffer 1.2. fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art, sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops oder überwiegendem Sex-und Erotiksortiment
- Tankstellen,
- Werbeanlagen einschließlich Werbetafeln, Citylightboards / Megalights als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschosszahl (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (WH = Wandhöhe).

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 1,0.

2.2 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 5,0

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschosszahl (Z) ist durch Planeintrag für jedes Baufenster festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 95,00 m über NHN.

Die zulässigen Wandhöhen sind zwingend festgesetzt. Abweichungen sind bis maximal +/- 30 cm zulässig.

Die zwingend festgesetzte Wandhöhe kann

- im Bereich der 6-geschossigen Bauweise auf einer Fläche von max. 120 m²,
- im Bereich der 7-geschossigen Bauweise auf einer Fläche von max. 320 m²

durch Dachaufbauten für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und Technik um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von mindestens der eigenen Höhe zur Gebäudekante aufweisen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zur Ankerhofpassage ist ausschließlich eine Unterschreitung der Baulinien im Rahmen der Fassadengestaltung um max. 0,3 m zulässig.

In den sonstigen Bereichen ist in den Obergeschoßen eine Über- oder Unterschreitung im Rahmen der Fassadengestaltung durch untergeordnete Gebäudeteile (bspw. Überdachungen, Pfeile oder Brüstungen) um max. 0,3 m zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche des Baugrundstücks des Vorhabens darf einen gemittelten Gesamtabflussbeiwert von 0,45 nicht überschreiten.

5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Nachtaktive Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

5.2 Vogelschutz

- Es sind nur gering spiegelnde Glasflächen mit einer maximalen Reflexion von 15% zulässig.
- Großflächige Verglasungen ab 12 m² sind durch Applikation durch Punkt- oder Streifenmuster oder durch Laser-, Sandstrahl- oder Siebdrucktechnik o.ä. zu strukturieren.
- Als Sonnenschutz sind außenliegende Sonnenstores, Jalousien oder Lamellen zu verwenden.
- Vollverglaste Gebäudeecken oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig.
- Glänzende oder reflektierende Fassadenbeschichtungen sind unzulässig.

5.3 Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

5.4 Artenschutzmaßnahmen

- Verschluss von Höhlungen in den Baugrubenwänden:

  Höhlen und Halbhöhlen in den Wänden der Baugrube sind im Winter vor den Bauarbeiten (1.Oktober bis 28.Februar) zu verschließen.
- Schließung der Eingangstür zum Tiefbunker:

  Der Eingangsbereich zum Tiefbunker ist im Winter vor den Bauarbeiten (1.Oktober bis 28.Februar) zu verschließen.
- Ausgleichsmaßnahmen Höhlenbrüter:

  Es sind mind. 4 Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval), 3 Nisthöhlen für Kleinmeisen (z.B. Schwegler Nisthöhle 2 GR 3-Loch) an geeigneten Standorten (Bäume oder Gebäude) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen Nischenbrüter:

  Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) und 2 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) an geeigneten Standorten (Bäume oder Gebäude) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen Fledermäuse:

  Es sind mind. 4 Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) an geeigneten Standorten (Bäume oder Gebäude) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

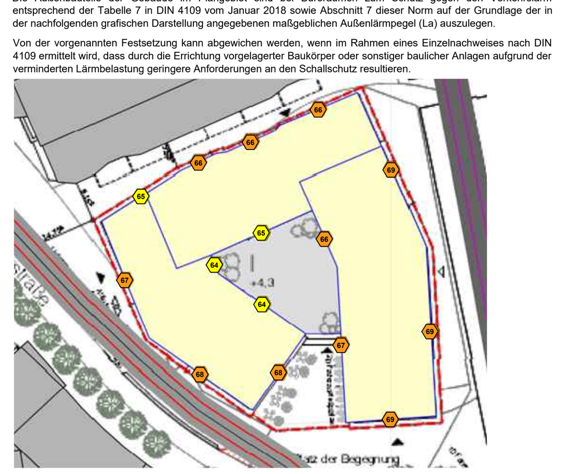
6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

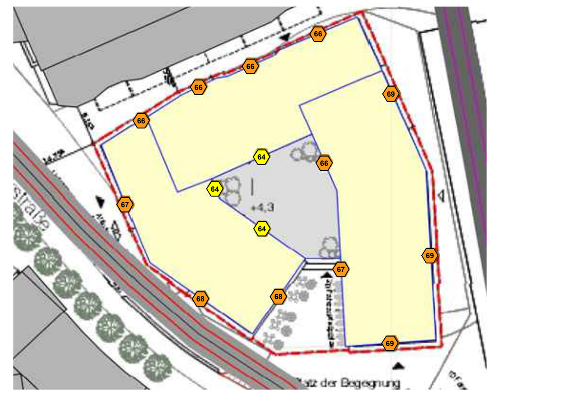
Verkehrslärm

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Büroräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in der nachfolgenden grafischen Darstellung angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen.

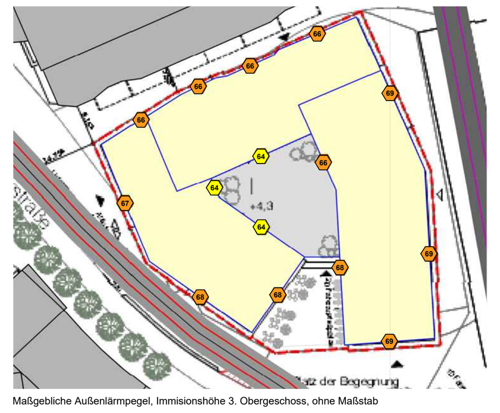
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



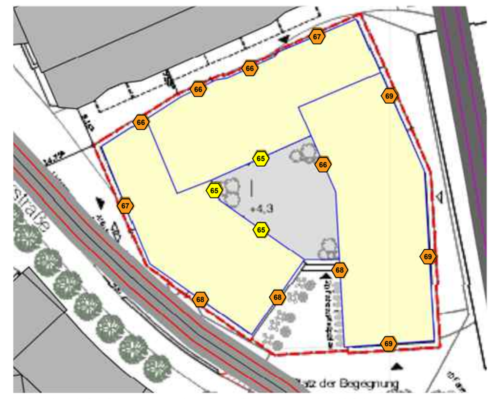
Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 1. Obergeschoss, ohne Maßstab



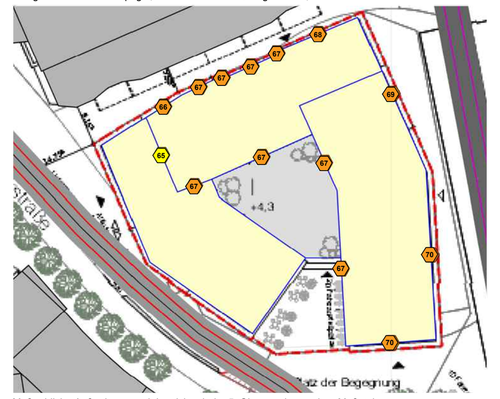
Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 2. Obergeschoss, ohne Maßstab



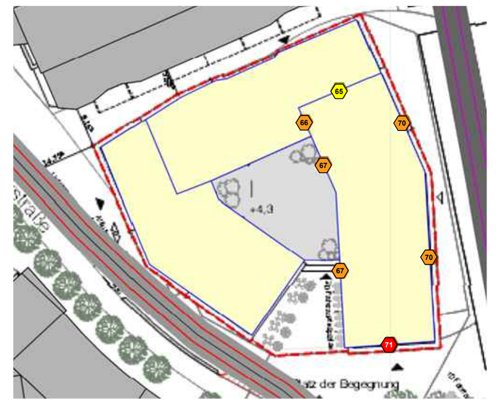
Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 3. Obergeschoss, ohne Maßstab



Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 4. Obergeschoss, ohne Maßstab



Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 5. Obergeschoss, ohne Maßstab



Maßgebliche Außenlärmpegel, Immissionshöhe 6. Obergeschoss, ohne Maßstab

Zeichenerklärung zu vorstehenden Abbildungen:

Legende:

Symbol	Bedeutung
Hauptgebäude	
Bauvorhaben	
Schiene	
Emissionslinie	
Straße	
Emissionslinie	
Maßgebliche Außenlärmpegel	

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109		
	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	<= 75
75 <	VI	<= 80
80 <	VII	

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

7.1.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Flächen sind entsprechend Planeintrag zu pflanzen:

- 4 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume erster Ordnung, in der Qualität Hochstamm, extra weiter Stand, 3x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang
- 4 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zweiter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, extra weiter Stand, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang,

Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Standortabweichungen sind unter Einhaltung des der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen/ Vorrichtungen zu schützen.

7.1.2 Baum- und Gehölzpflanzungen auf Dachflächen

Auf den Dachflächen der 1-geschossigen, der 5-geschossigen sowie der 6-geschossigen Bebauung sind zu pflanzen:

- mind. 4 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zweiter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, extra weiter Stand, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
- mind. 20 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm oder Heister, 2-3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, oder Großsträucher 3 x verpflanzt, Breite 150 - 200 cm.

Die Bäume und Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

7.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind abzüglich

- der konstruktiv erforderlichen Flächen, wie z.B. Brandwände, Attiken, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten,
- der Flächen für Gebäudetechnik,
- der aus technischen Gründen begehbaren Flächen,
- der Dachterrassenflächen mit insgesamt max. 220 m², sowie
- der nicht überbauten Dachfläche des Untergeschosses (Eingangsbereich)

intensiv zu begrünen.

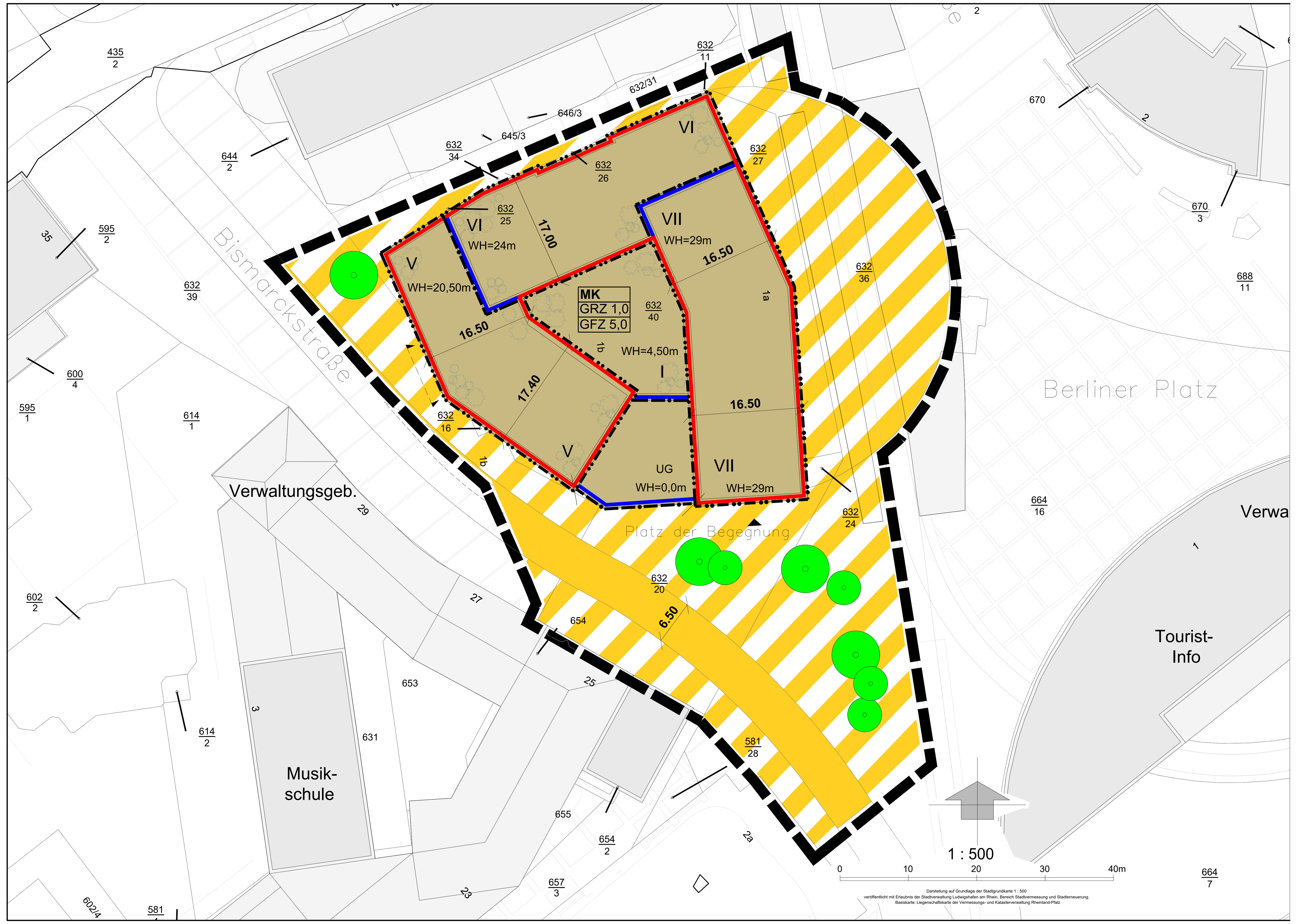
Die Flächen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 25 cm zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen. Im Bereich der Baum- und Gehölzpflanzungen (vgl. Pkt. 6.1.2) ist in einem Radius von mind. 2 m um die geplanten Pflanzstandorte eine Substrathöhe von mindestens 70 cm herzustellen.

Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

7.3 Fassaden- / Wandbegrünung

Im Innenhof sind fensterlose, vertikale Fassadenabschnitte mit Substratanschluss auf dem Dach des Erdgeschosses, mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wände der Technikaufbauten sind mit Substratanschluss auf dem Dach des darunterliegenden Geschosses, mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

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

21 WERBEANLAGEN

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeschriften, Zeichen bzw. Logos sind auf den horizontalen und vertikalen Fassadenbändern unterhalb des 1.Obergeschosses zulässig. An der Südfassade zum Platz der Begegnung ist eine Werbeschrift, Zeichen bzw. Logo unterhalb des 2.OG zulässig.
- Im Eingangsbereich zum Innenhof ist max. 1 Informationstafel / Stele mit einer Höhe von max. 2,50m und einer Größe von max. 3 m² zulässig.
- Werbeausleger sind nur unterhalb des 2.OG zulässig. Der Abstand zum Boden muss mind. 3m betragen. Die Auskragung darf einschließlich Befestigung nicht mehr als 1,0m in den Straßenraum. An der Nordfassade (zum Ankerhof) und an der Ostfassade (zur Straßenbahnhaltestelle) sind keine Werbeausleger zulässig.
- Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen bzw. Hinweisschildern ist zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen / Hinweisschilder mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.
- Beleuchtung und Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff.6.1 erfüllen

3 ANTENNEN

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 6 LBauO)

Außenantennen und Mobilfunksendemasten sind unzulässig.

4 STELLPÄTZE

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 8 und § 47 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach den Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen, "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" in der Fassung vom 24.07.2000 zu errechnen und nachzuweisen.

KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

1 HOHER GRUNDWASSERSTAND

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss innerhalb des Plangebiets 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.

Der von der SGD Süd prognostizierte Höchstgrundwasserstand beträgt 91,50 m+NN. Dieser ist als

Bemessungswasserstand für das Bauwerk anzusetzen. Es wird empfohlen, den MHGW als Bauwasserstand anzunehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1 SATZUNG üBER DIE FERNHEIZUNG

Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs 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/fileadminA/Vebsites/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).

2 HOCHWASSERSCHUTZ (RISIKOGEBIET AUSSERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ 100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. ¾ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nachrichtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

HINWEISE

1 LEITUNGSTRASSEN

Innerhalb der Verkehrsflächen befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen, darunter Hauptgasleitungen, Hauptwasserleitungen, Leitungen für Mittel- und Niederspannung, Steuerkabel, Fernwärmerohre und Kanäle. Vor der Durchführung von Erdarbeiten ist eine Leitungsauskunft bezüglich der genauen Lage einzuholen.

2 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Der Beginn von Erdbauarbeiten ist rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer, anzuzeigen. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, dort zu melden. 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 (§§ 16 - 22 DSchG). Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

3 BARRIEREFREIES BAUEN

Bei der Ausführung der Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Vorschriften für barrierefreies Bauen berücksichtigt werden.

4 BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15) und der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben. Die erforderlichen Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Ablagerung (hier: der Boden - durch Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) und die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung von Aushub sind durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Es ist eine Dokumentation zu erstellen, die nach Abschluss der Maßnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt / Weinstraße und der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen vorzulegen ist.

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die zu erwartende Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung (GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung (LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung
MK	**Kerngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 7 BauNVO
GRZ 1,0	**Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO
GFZ 5,0	**Geschossflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO
V	**Zahl der Vollgeschosse** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO
WH	**Höhe der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche - Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Verkehrsfläche - öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Platzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Bereich Zufahrt Tiefgarage und Anlieferung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 688

VORHABENTRÄGER	ARCHITEKTUR / VE-PLAN	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UNMÜSSIG Bauträgergesellschaft Baden mbH Waldkircher Str. 18 79106 Freiburg	MAX DUDLER GmbH Oranienplatz 4 10999 Berlin	KLAUS NACHTRIEB Städtebau.Umweltplanung Am Weidenschlag 18 67071 Ludwigshafen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 27.06.2024 durch den Stadtrat beschlossen und am 10.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigshafen am Rhein, den ....

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

Ludwigshafen am Rhein, den ....

Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung

OFFENLAGE
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 ....

Bereich Stadtplanung

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am .... als Satzung beschlossen worden.

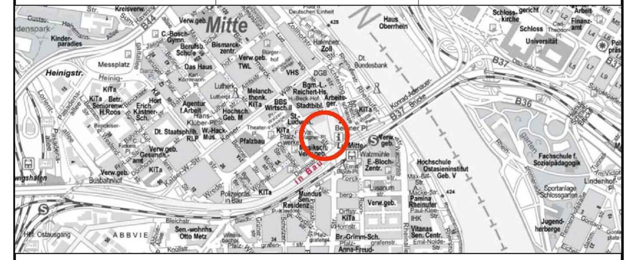
Ludwigshafen am Rhein, den ....

Bereich Stadtplanung

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

AUSGEFERTIGT
STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

RECHTSWIRKSAMKEIT



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

688
Bürohaus Berliner Platz

Planblatt 1 von 4

Stadtteil Mitte
Gemarkung Ludwigshafen

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

Planstand 19.11.2024
Format 1930 x 911mm