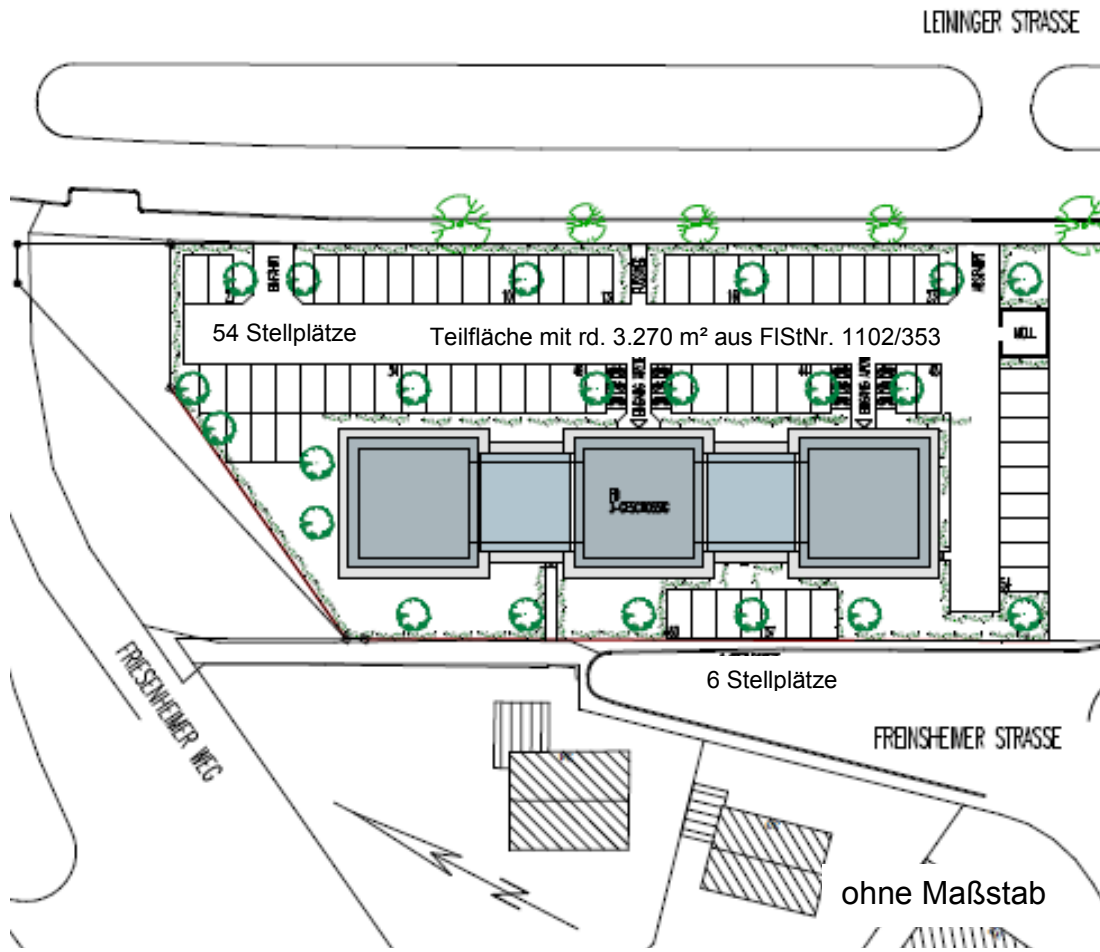


Anlage 1a : Lageplan




Anlage 1b – Prinzipskizze Gestaltung

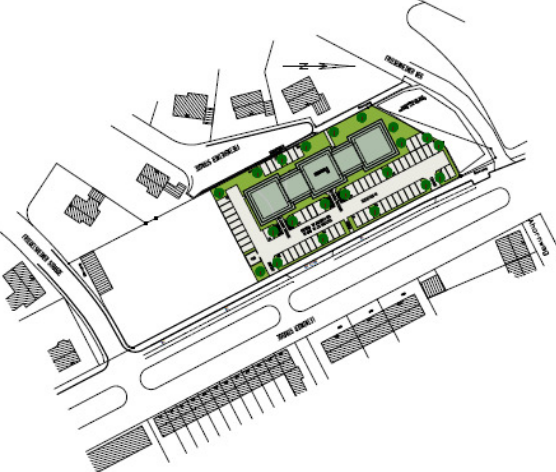


Anlage 2 – Vorhabenbezogener B-Plan-Entwurf 628 „Ärztehaus Leininger Straße“


Prinzipskizze



Vorhaben- und Erschließungsplan



Bebauungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZWECK UND ANWENDUNGSGEBIET

1.1 Der B-Plan dient der Festsetzung der städtebaulichen Ziele und der Regelung der städtebaulichen Ordnung für das Gebiet...

2. BEBAUUNGSFORMEN

2.1 Die Bebauungsformen sind in der folgenden Tabelle festgelegt:

Bebauungsform	Bezeichnung	Flächenanteil	Max. Geschosse	Max. Grundstücksgröße
1	Ein- und Zweifamilienhäuser	10%	3	1.500 m²
2	Mehrfamilienhäuser	90%	5	3.000 m²

3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

3.1 Die Bebauung ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Gebäudehöhe darf nicht über 15 Meter betragen.
- Die Grundstücksgröße muss mindestens 1.000 m² betragen.
- Die Bebauungsdichte darf nicht über 0,4 betragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Die städtebaulichen Ziele sind in der folgenden Tabelle festgelegt:

Ziel	Maßnahmen
1.1.1	1.1.1.1
1.1.2	1.1.2.1

PLANZEICHENERKLÄRUNG


1.1.1.1: Bebauungsfläche

1.1.1.2: Grünfläche

1.1.1.3: Verkehrsfläche

1.1.1.4: Sonstige Fläche

Gartenstadt



628
Ärztehaus Leininger Straße
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

628

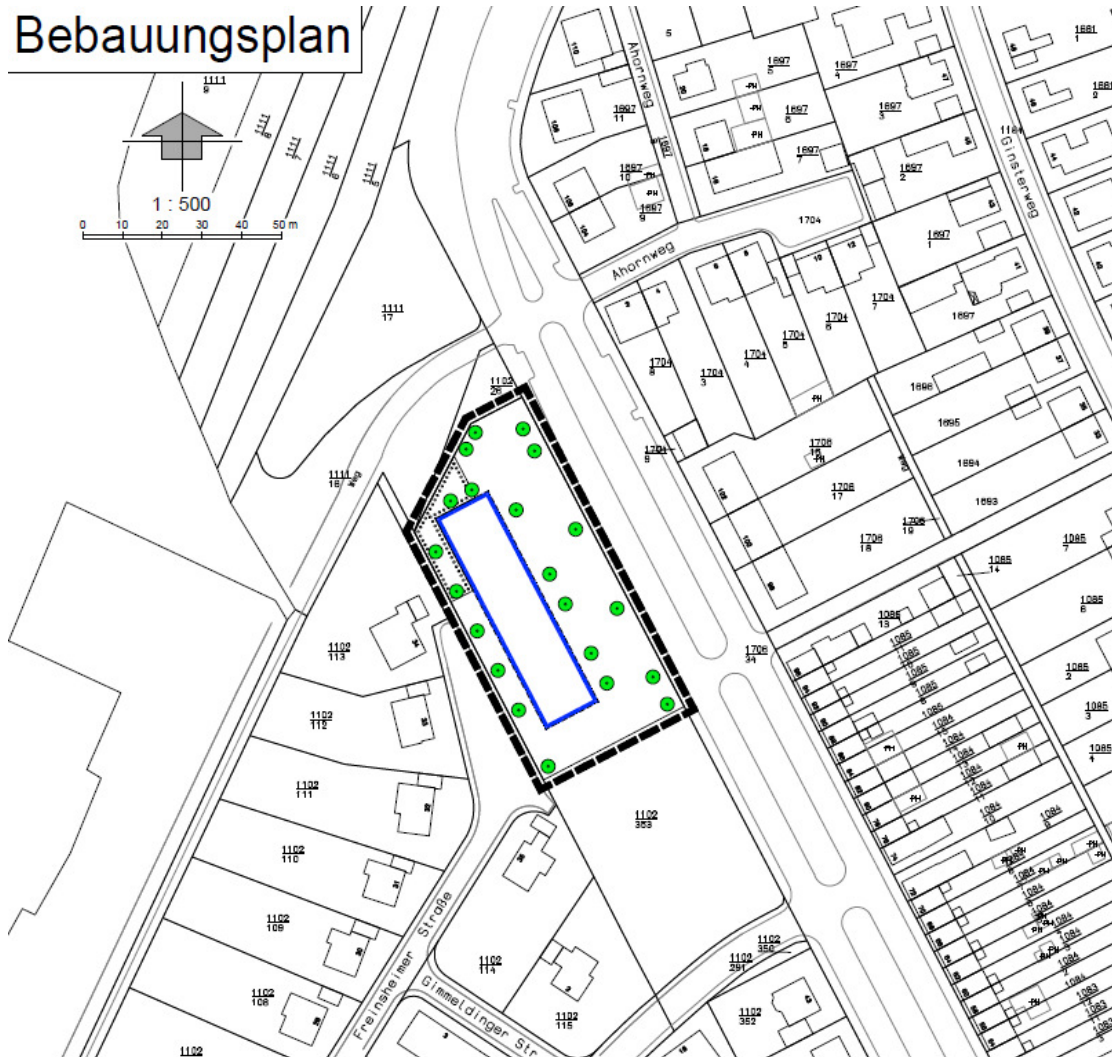
Ärztehaus Leininger Straße
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan



Stellplätze sind gemäß der textlichen Festsetzungen wasserdurchlässig zu befestigen

Bebauungsplan

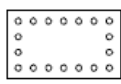



PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 Baugrenze

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 628
„Ärztehaus Leininger Straße“**

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind Arztpraxen, dem Zwecke der Gesundheit dienende Therapeutische Einrichtungen sowie eine Apotheke. Die Gesamtnettogrundfläche darf 1.940m² nicht überschreiten.

**B) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19,18, 16(2) BauNVO)**

1. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird für die Hauptanlage (Ärztehaus) auf 900m² festgesetzt. Die versiegelte Fläche inklusive Stellplätze und Zufahrten darf insgesamt ein Höchstmaß von 0,8 der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 11,50 m festgesetzt.
3. Die maximale zulässige Wandhöhe wird mit 8,50 m festgesetzt.
4. Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem unter B 6 genannten Bezugspunkt und Oberkante Dachrand an der höchsten Stelle.
5. Die Wandhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem unter B6 beschriebenen Bezugspunkt und Oberkante Dachrand an der höchsten Stelle bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.
6. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Freinsheimer Straße (NN 96,55m)

C) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

D) Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Nicht überdachte Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zum Sammeln von Müll.
2. Andere Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

E) Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

F) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20,25 BauGB)

1. Die zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu pflanzen sind einheimische Laubbäume 1 Ordnung in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm). Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann gegenüber dem im Plan dargestellten Standort um bis zu 2,50 m abweichen. Die Gesamtanzahl der festgesetzten Einzelbäume darf sich nicht verringern.
2. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 2 m x 2 m Grundfläche nachzuweisen.
3. Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 50% mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
4. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
5. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

G) Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Ärztehausfassade	erforderliches resultierende Schalldämm-Maß (R _{w,res} des Außenbauteils in dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	Westfassade (Richtung Freinsheimer Straße)	30	30
III	Nord- und Südfassade (EG und 1.OG) und Nordfassade (2.OG)	35	30
IV	Ostfassade (Richtung Leininger Straße) und Südfassade (2.OG)	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, vorgesetzte Fassaden) geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §9, Abs. 4 BauGB § 88 LBauO)

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

1. Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von bis 5° zulässig.
2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind zulässig.

B) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

C) Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Für das Vorhaben sind mindestens 60 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück zu erbringen,

D) Einfriedungen (gem. §88, Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Das Grundstück ist auf der Nord-, West- und Südseite mit einem in Hecken integrierten Zaun (Höhe zwischen 1,50m und 1,80m) einzufrieden. Einfriedungen auf der östlichen Grundstücksseite sind ausgeschlossen.

E) Anlagen zum Sammeln von Müll (§88, Abs. 1, Nr. 1,7 LBauO)

Mülltonnen und Müllbehälter sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder, wenn als Gruppenanlage im Freien untergebracht, durch Einhausung oder Eingrünung der Sicht zu entziehen. Einhausungen sind intensiv zu begrünen.

F) Werbeanlagen (§88, Abs. I, Nr. 1 LBauO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Grundsätzlich sind diese als Sammelinformationstafel am Gebäudezugang anzubringen. Im Apothekenbereich im Erdgeschoss sind Werbeanlagen an der Süd- und Ostfassade auch als Fassadenwerbung im Sinne horizontaler Werbebänder bis zu einer Bandhöhe von maximal 70 cm oder als Werbeausleger bis zu einer Ausladung von 1m zulässig. Zusätzlich darf im Ein- und Ausfahrtsbereich des Kundenparkplatzes jeweils eine Hinweisstele aufgestellt werden. Die Stele selbst darf die Abmessungen von 1m Breite und 2m Höhe nicht überschreiten. Eine die Stele ergänzende oder ersetzende Skulptur/Gestaltungselement (wie. z.B. Aesculap- Stab, Apotheken-A,...) ist auf eine Maximalhöhe von 4m begrenzt. Die Stele, aber auch die die Stele ersetzenden bzw. ergänzenden Elemente dürfen nicht selbst leuchtend sein und nur indirekt angeleuchtet werden.

3. Laufende Schriften, stark strahlende, blendende oder blinkende Werbeanlagen sind, ebenso wie Fahnenmasten, nicht zulässig.

III HINWEISE

A) Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

B) Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

C) Hochwasserschutz

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.

D) Regenwasserbewirtschaftung / Grundwasser

Die Versiegelung der Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

E) Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

1. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Speyer frühzeitig anzuzeigen (die ausführenden Baufirmen sind bei der Vergabe hierzu vertraglich zu verpflichten).
2. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F) Baumschutz

Befinden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

- G) Verdacht auf Kampfmittel**
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überprüfen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst sofort zu beteiligen.
- H) Immissionsschutz**
Es ist sicher zu stellen, dass durch am Ärztehaus eingesetzte gebäude- und raumluftechnische Anlagen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.
- I) Bodenschutz**
Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen abzustimmen.