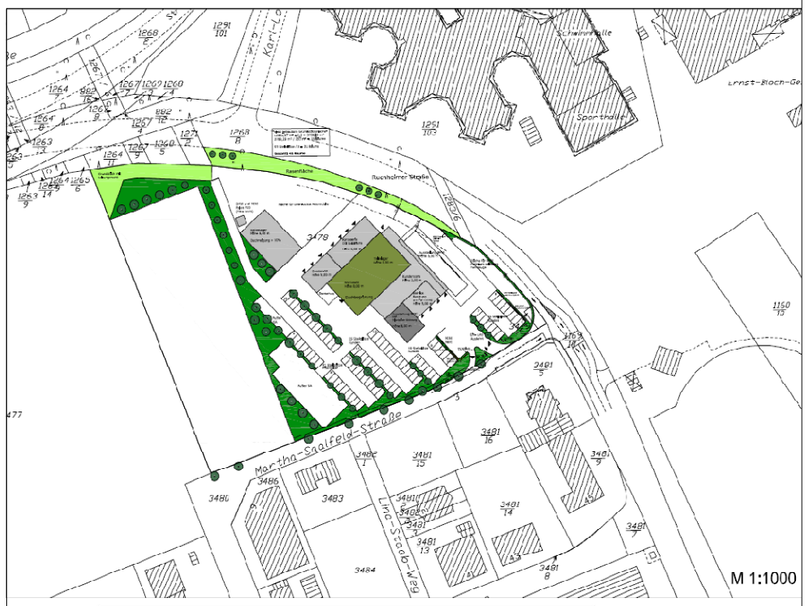
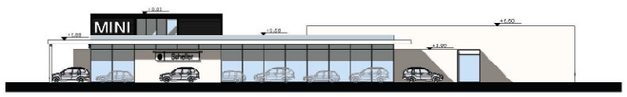
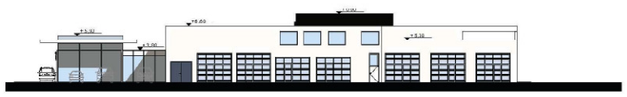
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



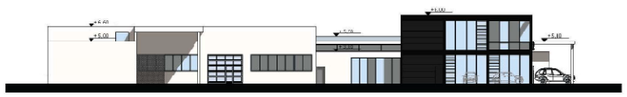
Neubau eines BMW und MINI Autohauses, sowie eines Büro- und Verwaltungsgebäudes



Ansicht Ruchheimer Straße



Ansicht GA-Platz

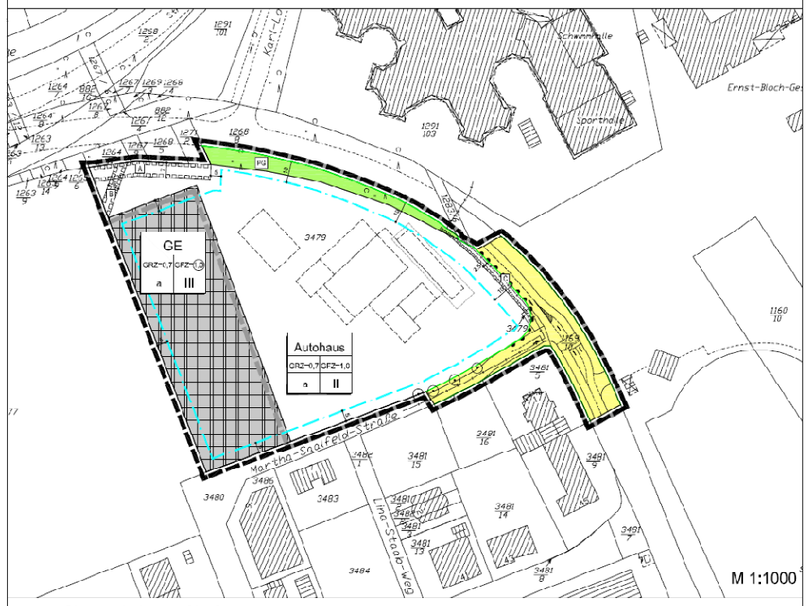


Ansicht Bundesstraße

Ansicht Martha-Saalfeld-Straße

Ansichten M 1:250

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Im Gültigkeitsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für das GE- Gebiet gelten im Übrigen folgende Festsetzungen:

1.2 Im GE-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören, (§ 1 Abs. 4 Ziff. 1 und § 6 (2) BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig,

- wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem deutlich untergeordnet sind oder
- wenn sie aufgrund der Eigenart ihres Warensortiments einen erheblichen Raumbedarf haben, d.h. insbesondere Betriebe des Einzelhandels mit Fahrzeugen aller Art, Möbeln und Einrichtungsgegenständen, Maschinen und Maschinenteilen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Getränke, Die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben unberührt.

1.4 Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig, wenn sie in den Hauptbetrieb integriert sind.

1.5 Prostitutionsbetriebe jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.6 Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes darf die Gebäudehöhe ohne Einschränkung bis zu einer Höhe über Höhenkote Gehweg Fahrbahnmitte der Martha-Saalfeld-Straße betragen. Gaubenaufbauten sind nur mit geneigten Dächern oder zurückgesetzten Geschossen zulässig. Dabei darf die Dachneigung bzw. der Winkel zwischen den Dachseiten der Gaubenaufbauten 50 Grad nicht überschreiten. Die Firsthöhe (Oberkante Dachhaut) darf 11 m nicht überschreiten.

2.2 Im Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe oberirdischer oder Gebäudeteile (Fest. Anlagen, Überdachungen, ...) bis zu 11 m Höhe über Höhenkote Gehweg Fahrbahnmitte Martha-Saalfeld-Straße betragen.

2.3 Die Gebäudetiefen sind jeweils in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Martha-Saalfeld-Straße zu messen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

3.2 Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Die der Versorgung der baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

4.2 Trafostationen und Kelleneinstellräume mobiler oder fest installierter Art sind als Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO ausgeschlossen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 1 m Tiefe für Böschungen in Anspruch genommen werden, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Die in der Planzeichnung mit „A" bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen (Stadtentwässerung) festgesetzt.

7.2 Die in der Planzeichnung mit „B" bezeichneten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Stadt Ludwigshafen zum Zweck der straßenunterhaltung festgesetzt.

7.3 Die in der Planzeichnung mit „C" bezeichneten Flächen für Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt Ludwigshafen und den Technischen Werken Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gepflanzten festgesetzt private Grünfläche ist auf die Grünflächenverpflichtung nicht anzurechnen. Angerechnet werden können jedoch sonstige Grünflächen, die aufgrund der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bestanzt werden dürfen, sofern sie mit einer Wiesenansaatmischung mit einem Anteil einheimischer Pflanzen von mindestens 70% angelegt und dauernd als Wiese erhalten werden.

8.2 Je 250 m² der nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Spitzahorn, Esche) zu pflanzen. Dabei sind die nicht überbaubare Grundstücksfläche nach der GRZ berechnet.

8.4 Je 3 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze ist ein unter diesen Stellplatzbereich ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Hohe Linde, Spitzahorn, Hainbu) zu pflanzen.

8.5 Mindestens 30 % der Flachdächer sind zu begrünen.

8.6 Parallel zur Grundstücksgrenze der Martha-Saalfeldstraße ist ein Grünstreifen von mindestens 1,5m Breite als Vorgartenfläche herzustellen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutze vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen die Schallschutzmaß von mindestens 30 dB haben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB LVm. § 88 LBauO)

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ebenso der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1m über Gebäudeoberkante zulässig.

10.2 Auswärts weisende kann ihre Flächigkeit als Werbeschrift bis zu einer max. Höhe von 20m als Einzelteil zugelassen werden.

10.3 Laufende Schriften, Bewegungsbänder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

11. Stellplätze

Private Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

12. Vorgärten

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

C. HINWEISE

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen i.S.v. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten (z. B. Verunreinigungen, auch schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetz), des LWG (Landeswassergesetz) und der VawS (Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und über Fachbetriebe auszuführen.

Radonschutz

Selbst im Zuge von Bauneuführungsarbeiten sind geologische Objekte gefunden werden, sollst der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden, die Fundstelle ist so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bepflanzung

Mit Leitungsrecht belastete Flächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.

Zur Bepflanzung sind insbesondere folgende Arten und deren Sorten zu verwenden:

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior		
Stieleiche	Quercus robur		
Winterlinde	Tilia cordata		
Spitzahorn	Acer platnoides		
Sträucher:			
Hundsrose	Rosa canina	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Vielblütige Rose	Rosa multiflora	Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Eucnymus europaeus	Gemeine Roimelde	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa	Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra	Hasel	Corylus avellana

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet

Autohaus — Autohaus

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, maximal

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

P3 — private Grünfläche

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht

A, B, C — Bezeichnung der Geh- Fahr- und Leitungsflächen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Baum, Bestand, zu erhalten

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

C. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

3477 — Flurstücksnummer vorhanden

21 — Maßangabe in Meter

Straßenraumaufteilung (unverbindlich)

Hauptwasserleitung

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	
Grundflächenzahl	0,7	(1,0) — Geschossflächenzahl
Bauweise	a	II — Zahl der Vollgeschosse

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (bundes-bodenschutzgesetz - bbodschg) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGB, I 1998 S. 502, 2001 S.2331) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9b. Dezember 2004 (BGBl. Teil I S. 3214)

5. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12. Juli 1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585)

6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542)

7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1°. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2585)

10. Lancesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz -DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2009 (GVBl. S. 333)

11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. April 2009 (GVBl. S. 182)

12. Landesamtliaftschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG)
vom 02 April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

13. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

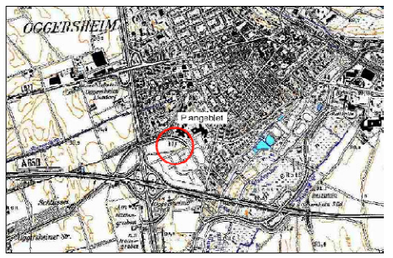
14. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) In der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

15. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

16. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
In der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 387)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens ist gemäß §12 Abs. 2 BauGB am Stadtrat am ..... beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Planunterlage (= Geobasisinformation des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss des BSA vom ..... als Entwurf mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
Stadtplanung	Stadtvermessung	Stadtplanung
Beigeordneter	Beigeordneter	Beigeordneter
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSGEFERTIGT**	**RECHTSWIRKSAMKEIT**
Der Bebauungsplan ist gemäß §3 BauGB durch den Stadtrat am ..... als Satzung beschlossen worden.	STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Bekanntmachung sind gemäß §10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....	Ludwigshafen am Rhein, den.....
Stadtplanung		Stadtplanung
Beigeordneter	Oberbürgermeister	Beigeordneter

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PISKE — RAUM | STADT | LANDSCHAFT | UMWELT — RAUMPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

	TAG	NAME
AUFGENOMMEN		
BEARBEITET	Sept. 2010	Villiger
GEZEICHNET	Sept. 2010	Schmitz
GEPRÜFT	Sept. 2010	Villiger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

528e

"Autohaus In den Wingertsgewannen"

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Stadtplanung

Stadtteil Oggersheim
Gemarkung Oggersheim

Stand: 02.09.2010 PA 0965 120/80

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag