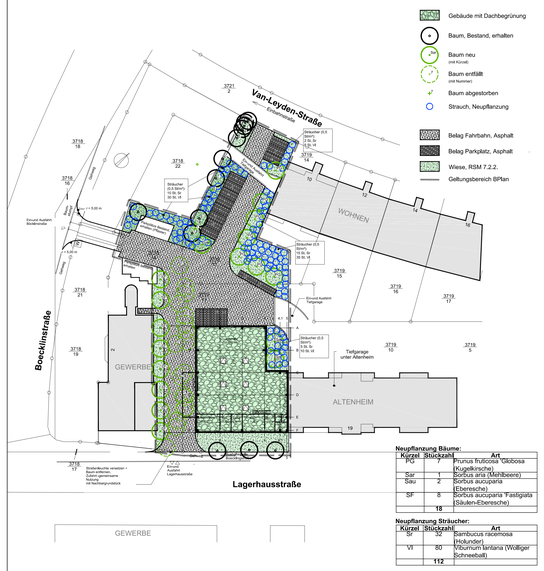
Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan

M 1:500

Freiflächenplan



Neupflanzung Bäume:

Kürzel	Stückzahl	Art
PCi	7	Prunus fruticosa 'Globosa' (Kugelkirsche)
Sar	1	Sorbus aria (Mehlbeere)
Saur	2	Sorbus aucuparia (Eberesche)
SF	8	Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (Säulen-Eberesche)
	18	

Neupflanzung Sträucher:

Kürzel	Stückzahl	Art
Sr	32	Sambucus racemosa (Holunder)
Vl	80	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	112	

M 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Baulinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO

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

Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 22 BauGB
Zweckbestimmung: St. = Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erhaltung: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Anpflanzen: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Bestandsgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe beträgt **10 m**.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehweges der Lagerhausstraße in Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche.

1.2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Baufensters muss an die vorhandene Giebelwand der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 3719/10) angebaut werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB)
Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des Baufensters und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche herzustellen.

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

- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, entsprechend des Freiflächenplans zum VE-Plan.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.
- Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- Für Nischen- und Höhlenbrüter sind 16 Nisthilfen gemäß Gutachten Bioplan vom 21.05.2015 - möglichst vor Durchführung der Baumaßnahme - fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind mindestens 17 hochstammige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind Sträucher entsprechend des Freiflächenplans zum VE-Plan anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Flächdächer sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereiche mit Anlagen für Solarenergienutzung oder transparenter Dachflächen extensiv zu begrünen.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz
Im Rahmen der baulichen Ausführung des Neubaus ist darauf zu achten, dass die Bauteile nicht starr an die benachbarten Bestandsgebäude angebunden werden, um Körperschallübertragungen zu vermeiden. Eine entsprechend geeignete Gebäudetrennfuge ist zu planen und auszuführen.

Für die Büroräume entlang der Lagerhausstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile der Büroräume sind dem erwarteten Lärmpegel nach DIN 4109 [1] entsprechend auszubilden.

Tabelle: Dimensionierung der Außenbauteile (beispielhaft für eine übliche Raumhöhe von 2,5 m und einer Raumtiefe von 4,5 m)

Bereich	LPB	$R'_{w,ges}$	$R'_{w,Bau}$	$R'_{w,Fenster}$	FSK
Laurschutz - Büro					
Südost-Fassade	V	38	45	35	3

LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
R'w,res = resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB bei üblicher Raumhöhe von 2,5 m und Raumtiefe von ca. 4,5 m
R'w,Wand = bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB
R'w,Fenster = bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB
FSK = Fensterschutzklasse entsprechend VDI 2719

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Soweit per Einzelnachweis belegt wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 88 LBauO)

2.1 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
Zulässig ist eine Werbeanlage in Einzelbuchstaben an der zur Lagerhausstraße zugewandten Gebäudefassade, unterhalb der Traufkohle. Die Größe beträgt max. 6 m² oder max. 4 m Länge und max. 1,5 m Höhe. Eine Hinterleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.

Maximal 3 Fahnenmasten sind im Bereich zwischen dem Gebäude und der Gehwegfläche Lagerhausstraße zulässig.

Eine Hinweistafel mit einer max. Größe von 2 m² ist im Bereich der Zufahrt Lagerhausstraße zulässig.

3. HINWEISE

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

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Bodenschutz

- Beginn und Abschluss der Eingriffe in den Untergrund ist der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Geruche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind wir (Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen
- 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 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- *Zur Herstellung einer geeignete durchwurzelbare Bodenschicht für die spätere Nutzung als Grünanlage, sollte die oberste Schicht abgetragen werden, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden und mit einem entsprechend geeigneten unbelasteten Material aufgefüllt werden.* Die Vorgaben des ALEX-Informationsblattes 24 "Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht" sind zu beachten.
- Die versiegelten Flächen sind im Zuge der Baumaßnahme mit Beton oder Asphalt aufzufüllen. Verbund- oder Fugenpflaster sind hierzu nicht geeignet. Die Sicherung durch Versiegelung ist dauerhaft zu erhalten.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in natürlich gewachsenen Böden bzw. nachweislich unbelasteten Böden möglich.

Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserrecht
Hohe Grundwasserstände bis Geländeoberkante können nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen der Bauausführung temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überschwemmungsgefahr bei Extremhochwasser oder Versagen der Deichschutzanlagen besteht (IKSR 2001).
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

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.

Natürliches Radonpotenzial
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 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 Baugrundes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

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 im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung
(PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 75 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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. 1a des Gesetzes vom 20.11.2015* (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 240)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 350)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459,
§§ 6, 7 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

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

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch § 26 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 350)

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

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015
(GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	PLANUNTERLAGE	OFFENLAGE
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am xx.xx.xxxx durch den Stadtrat beschlossen und am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung	Die Planunterlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtvermessung	Der Bebauungsplan hat gemäß §3 Abs.2 BauGB durch Beschluss des Stadtrats Bau- und Grundstücksausschusses vom xx.xx.xxxx als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx, in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs.1 BauGB am ..... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung	**AUSGEFERTIGT** STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Ludwigshafen am Rhein, den ..... Oberbürgermeisterin	**RECHTSWIRKSAMKEIT** 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 ..... Bereich Stadtplanung
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL	Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

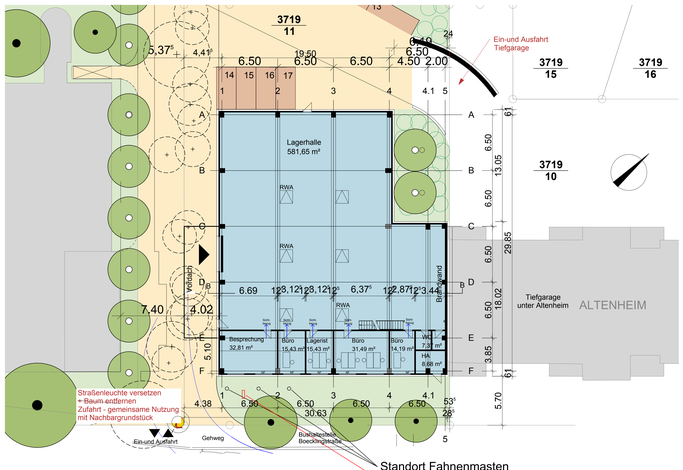
Ludwigshafen
Stadt am Rhein
Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL
Bereich Stadtplanung

623

Betriebsansiedlung Lutex

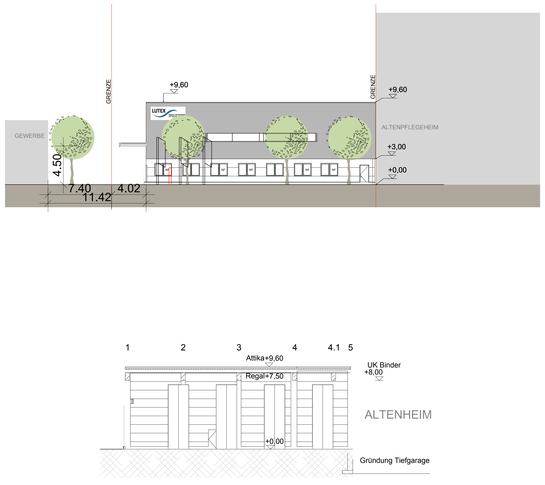
Stadtteil	Süd	Planstand	15.03.2016
Gemarkung	Ludwigshafen	Format	1400 x 840 mm

Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss



M 1:200

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansicht und Schnitt



M 1:200