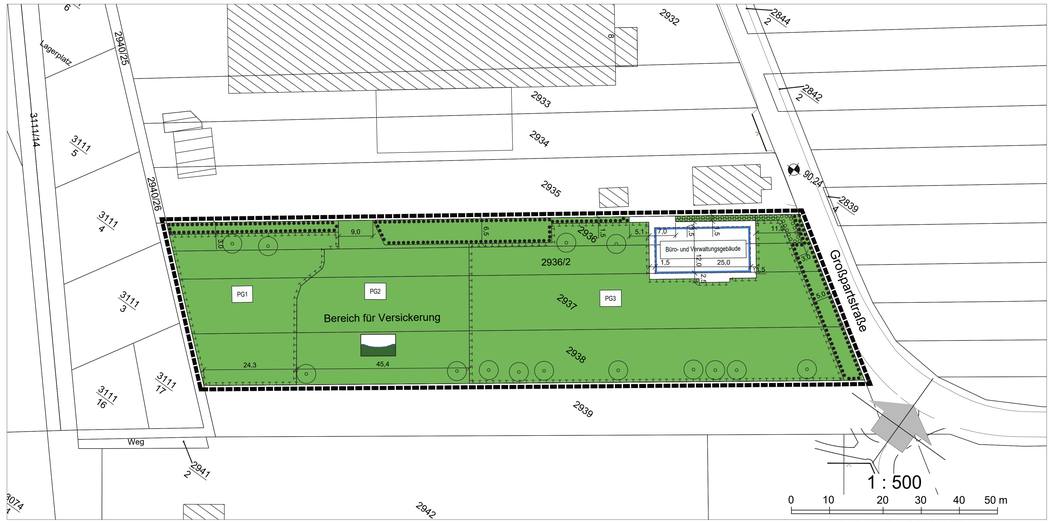
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG1, PG2, PG3 - Private Grünflächen

Bereich für Versickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

WGH = Gw NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 15.02.2024

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. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl I Nr. 202).

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

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 2 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. 116).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlage.

2.1 Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus der festgesetzten Baugrenze.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 7,50 m.
Bezugspunkt ist der Kanaldeckel in der Großparkstraße mit einer fixen geodätischen Höhe von
BP = 90,24 m ü. NN.

3. Überbaure und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch eine Baugrenze festgesetzt.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist zulässig, sofern diese maximal 2,00 m über die Baugrenze hinausragen und deutlich untergeordnet sind.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGBM

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (**PG 2**) sind zulässig:

a. Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von unverschmutztem Niederschlagswasser
b. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
c. Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen
d. Wartungswege und Zufahrten zu der Fläche für die Rückhaltung ausschließlich als unbefestigte Flächen.

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung sind als Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine regelmäßige ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei zur Funktionssicherung der Beckensohle auch eine häufigere Mahd zulässig ist.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind 2 standortgerechte Laubbaum -Hochstämme gem. der beigefügten Pflanzliste (D. 8.) und gemäß Plandarstellung unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht zu pflanzen.

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

5.1 Allgemeines

- Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.
- Neu angelegte Steilpätze, Fußwege, Zufahrten und Zuwegungen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbelage, breites Fugenpflaster) herzustellen.
- Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen in der privaten Grünfläche ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 9) und standortgerechtes Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 4) zu verwenden.
- Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:
  Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
  Sträucher - 2 x verpflanzt, mind. Höhe 60 – 100 cm

5.2 Mauereidechsen

- Für die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze angetroffenen Mauereidechsen ist im Winterhalbjahr vor Baubeginn ein Ersatzhabitat gem. Plandarstellung entlang der südlichen Grenze des nördlichen vorhandenen Gehölzbestandes anzulegen (Maßnahmenplan V 5 / A 7CEF).
- Das Ersatzhabitat ist aus einem Steinriegel über Sand ergänzt mit Holzablagerungen zu errichten.
- Das Habitat ist temporär durch die Umgrenzung mit einem geeigneten Reptilienzaun vor einer vorzeitigen Besiedlung durch Eidechsen zu sichern.
- Umsiedlung der Eidechsen zwischen März bis Anfang Mai vor Baubeginn in das Ersatzhabitat durch eine Fachkraft Biologie.
- Die von den Eidechsen besiedelten Folienrollen sollten dabei ggf. mit in das Ersatzhabitat übernommen werden.

5.3 Nistkästen

- Aufhängen von 6 St. Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrütern an vorhandenen, geeigneten Baumbestand in Abstimmung mit einer Fachkraft Biologie als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten (Maßnahmenplan A 6). Hierbei sind 3 Nistkästen für Nischenbrüter und 3 Nistkästen für Höhlenbrüter zu verwenden.

5.4 Fläche PG 1

- Für die westliche Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Private Grünfläche **PG 1** werden folgende Maßnahmen zur Entwicklung eines flächigen Gehölzbestandes festgesetzt:
  - Dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen oder eine natürliche Sukzession wiederherzustellen.
  - Entlang der nördlichen Flächengrenze sind gemäß Plandarstellung 3 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme aus der Gehölzliste [D] 8.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahmenplan A 3).
  - Der innerhalb der Fläche befindliche ehemalige Reitplatz ist der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Gehölzfläche zu überlassen (Maßnahmenplan A 5)

5.5 Fläche PG 3

- Die nicht mehr benötigten Gebäude der Pferdehaltung sind zurückzubauen, die Flächen zu entsiegeln und als Vegetationsflächen herzustellen sowie entweder als Wiesenflächen anzusäen oder mit Gehölzen zu bepflanzen (Maßnahmenplan A 1.1).
- Für die östliche Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Private Grünfläche **PG 3** werden folgende Maßnahmen zur Entwicklung einer Wiesenfläche mit punktuellem Gehölzstand festgesetzt:
  - Die innerhalb der Fläche befindlichen Pferdeunterstände sind nach einer Überprüfung auf Vorkommen von Brutvögeln bzw. Fledermäusen zurückzubauen und zu Vegetationsflächen zu entwickeln (Maßnahmenplan A 1.1).
  - Die während des Baubetriebs für das Bürogebäude beanspruchten Flächen sowie Bausteileneinrichtungsflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen, Fremdmaterial ist abzutransportieren und der verdichtete Boden ist wieder zu lockern. Anschließend ist eine Ansaat der beanspruchten Flächen mit einer standortgerechten, krautreichen Wiesenmischung (70 % Gräser u. 30 % Kräuter) vorzunehmen.
  - Die ehemaligen Weideflächen und neu angesäten Wiesenflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr im Juni und August/September zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren (Maßnahmenplan A 2).
  - Entlang der nördlichen Flächengrenze sind gemäß Plandarstellung in Verlängerung des bestehenden Gehölzbestandes eine mind. 20 m lange und 3,0 m breite Gehölzhecke sowie 2 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme aus der beigefügten Gehölzliste (D) 8.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen (Maßnahmenplan A 3, A 4).
  - Entlang der südlichen Flächengrenze sind gemäß Plandarstellung drei mind. 15 m lange und 3,5 m breite Gehölzhecken sowie 8 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme aus der beigefügten Gehölzliste [D) 8.] zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen (Maßnahmenplan A 3, A 4).
  - Die Anlage einer Retentionsmulde als Überlauf für die Zisterne ist südlich des Bürogebäudes zulässig. Die Mulde ist flach auszubilden und im Rahmen der Herstellung der Wiesenfläche mit dem o.g. Saatgut anzusäen. Die Größe der Mulde ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Die Dachfläche des Büro-Neubaus ist als Flachdach oder mit einer Neigung von weniger als 10 Grad auszuführen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm zugrunde zu legen.
  Für die Begrünung ist eine Ansaat der Fläche mit Sedumsprossen oder die Anpflanzung mit geeigneten Stauden vorzusehen.
- Die an die befestigten Flächen des Büro-Neubaus anschließenden unbefestigten Flächen sind zu mindestens 80 % durch die Anpflanzung von niedrigen Sträuchern / Bodendeckern gem. der beigefügten Gehölzliste (s. [D) 8.]) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind in Ergänzung zu dem vorhandenen Gehölzbestand gemäß Plandarstellung einreihige Strauchhecken aus der beigefügten Gehölzliste [D) 8.] zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bäume, Gehölze und Krautfluren entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind aus ökologischen, artenschutzrechtlichen und landschaftsgestalterischen Gründen zu erhalten und während des Baubetriebes fachgerecht gem. DIN 18920 zu schützen (Maßnahmenplan V 4).
- Notwendige Baumpflegemaßnahmen (z. B. Herstellung des Lichtraumprofils, etc.) sind von fachlich qualifiziertem Personal durchzuführen.
- Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
  - Schutz des Wurzelbereichs durch Auflagen aus z.B. Baggermatratzen, Stahlplatten, etc.
  - Schutz des Stammes und des Astwerks bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld durch Anbringen eines Schutzzaunes
  - keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
  - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
  - Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
  - Abgrenzung des Baufelds
  - Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe von Bäumen
- Entfallender Gehölzbestand ist durch die Anpflanzung von einem neuen standortgerechten Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mind.16 - 18 cm) je entfallenem Baum bzw. einem Strauch (Pflanzgröße mind. 100 – 150 cm) je 1,50 m² entfallender Gehölzfläche an geeigneten Standorten innerhalb der Grünfläche zu ersetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 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.

1.1 Dachform / Dachgestaltung
Es sind lediglich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zur Waagrechten zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen (> HQ 100 / HQ extrem) überflutet wird. Der betroffene Bereich ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen. Nähere Informationen über das Gefahrenpotenzial und zu erwartende Wasserstehen im Fall von Überflutungen können den Hochwassergefahrenkarten des Landes (im Internet z.B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/serviceliste/391/) entnommen werden. Im Sinne der Bauvorsorge ist eine angepasste Bauweise oder Nutzung in diesem hochwassergefährdeten Gebiet zu gewährleisten.

D) HINWEISE

1. Wasserrechtliche Belange

Niederschlagswasser
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zu verdunsten 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 sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Eingriffe in das Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserteilregime (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Brauchwasernutzung
Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwasnutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – Trinkwv 2001).

Starkregen
Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.
Hierzu gehören geeignete Überflutungsnachweise, welche belegen, dass bei einem Starkregenereignis eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Vorsicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz.
Grundstückseigentümer*innen können einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, auf Antrag erhalten.

2. Bodenschutz
Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Geruchs bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Stadtverwaltung, 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.

3. Auffüllungen
Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten und einzuhalten.
Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken sind die Ersatzbaustoffverordnung 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 Unterbodens 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 bei, 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 einzuplanen, damit eine archäologische Fachfirma die Dokumentation durchführen kann, 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 bewahren und dürfen von Pflanzerungen 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 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 eine 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. Barrierefreies Bauen
Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

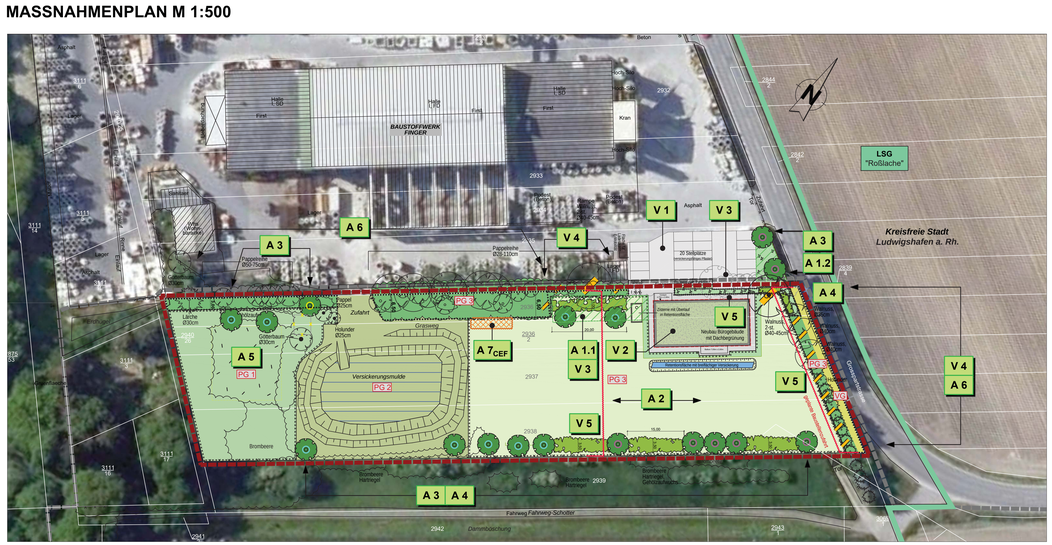
8. DIN-Regelwerke
Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung Ludwigshafen, Hallbergstraße 1, einsehbar.

9. Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten
Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sollten die nachfolgend aufgeführten standortgerechte Arten verwendet werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bäume (Wuchshöhe bis 15 m)		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	*Colutea arborescens*	Blasenstrauch
Alnus glutinosa	Schwarzerle	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Castanea sativa	Eßkastanie	*Corylus avellana*	Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel	*Cytisus scoparius*	Besenginster
Malus trichonostoli	Wollapfel	*Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne	*Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide	*Rosa canina*	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Rosa rubiginosa*	Weinrose
Sorbus torminalis	Elsbeere	*Salix aurita*	Ohrchenweide
Tetradium daniellii	Bienenbaum	*Salix purpurea*	Purpurweide
		Salix viminalis	Korb-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Hirschholunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bodendeckende Sträucher		Bodendeckende Arten	
Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana'	*Kleine Blut-Berberitze*	*Alchemilla mollis*	*Frauenmantel*
Euonymus fortunei	*Kriechspindel*	*Geranium in Sorten*	*Storchschnabel*
Lonicera pileata	*Heckenkirsche*	*Lavandula angustifolia*	*Lavendel*
Potentilla fruticosa	*Fingerstrauch*	*Pachysandra terminalis*	*Dickmännchen*
Rosa in Sorten	*bodendeckende Rosen*	*Vinca in Sorten*	*Immergrün*
Spiraea decumbens	*Spierstrauch*	*Waldsteinia in Sorten*	*Waldsteinie*
Stephanandra incisa 'Crispa'	*Kranzspiere*		
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	*Schneebeere*		

MASSNAHMENPLAN M 1:500



LEGENDE

Bestand

- Fahrbahn
- Weg
- Gebäude
- Zaun
- Böschung
- Flurstücksgrenze / -nummer

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 686 "Bürogebäude Finger Baustoffwerke" Baugrenze
- Gebäude mit Dachbegrünung
- Zuwegung / Fußweg
- Zisterne
- Retentionsmulde (Überlauf Zisterne)
- Private Grünflächen
- Verkehrsgrün

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME B-Plan Nr. 125 "Hochhäuser an der Überführung Sternstraße (1993)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 125

SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND STRUKTUREN

Quelle: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

LSG - Landschaftsschutzgebiet: LSG-7314-006 "Roßlache"

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

... 1 Nummer einer landschaftspflegerischen Maßnahme

Entsiegelung befestigter Fläche zu Vegetationsfläche

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungsmulde mit Gräser- und Kräuterflur

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklung einer artenreichen Wiese

Sukzession zu Gehölzfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Herstellen einer Dachbegrünung

Anpflanzung von Bodendeckern

Anpflanzung von einreihigen Strauchhecken

Anpflanzung Laubbaum (Lückenschluss)

Anpflanzung Laubbaum (Ersatz für Rodungsmaßnahmen aus Anlagenerweiterung 2020)

Anpflanzung Laubbaum (Ersatz für Rodungsmaßnahmen für Büroneubau)

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN - Fortsetzung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

dauerhaft zu erhaltender Gehölzbestand

Hinweise zum Baumschutz

während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 zu schützender Gehölzbestand

ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Eidechsen-Ersatzhabitat

temporäre Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes entlang des Ersatzhabitates bis zur Umsiedlung von Eidechsen

Reptilienschutzzaun vor und während des Baubetriebs

ERLÄUTERUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN

V - Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme / **A** - Ausgleichsmaßnahme

VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN:

V 1 **Vermeidung:** Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für befestigte Flächen
V 2 **Minderung:** Extensive Dachbegrünung auf ca. 300 m² Dachfläche; Rückhaltung von Niederschlagswasser, Entwicklung von Lebensraum, klimatische Ausgleichswirkung
V 3 **Vermeidung:** Rodung von Gehölzen und Rückbau von Gebäuden nur von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutphase von Vögeln
V 4 **Vermeidung:** Durchführen von Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 / RAS-LP 4 an betroffenen Gehölzen (Kronenschnitt, Wurzelschutz, Stammschutz); Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände
V 5 **Vermeidung:** Vergrämung und Umsiedlung von Tieren aus dem betroffenen Eidechsen-Habitat im Frühjahr vor Baubeginn; Abgrenzung des Baufeldes sowie von gefährdeten Lebensräumen durch einen Reptilienzaun während des Baubetriebs entlang des nördlichen und östlichen Gehölzbestandes; Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Vermeidungsmaßnahmen

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

A 1.1 Entsiegelung durch Rückbau der Pferdeställe und Entwicklung zu Vegetationsfläche zur Wiederherstellung von belebtem Boden
A 1.2 Entsiegelung befestigter Fläche östlich des bestehenden Bürogebäudes zu Vegetationsfläche zur Wiederherstellung von belebtem Boden
A 2 Entwicklung von Extensivgrünland im Bereich der Pferdekoppel im Osten (PG 3) durch Mahd und Ansaat; Verbesserung der Bodenverhältnisse durch Nutzungsextensivierung
A 3 Anp