

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung



Stadtverwaltung 76825 Landau in der Pfalz

Einschreiben gegen Empfangsbekanntnis

Firma
Wickert Industrieverpachtung GmbH & Co.KG
vertr. durch Herrn Hans-Joachim Wickert
Wollmesheimer Höhe 2
76829 Landau

Amt/Abteilung	Stadtbauamt/Bauordnung - Untere Bauaufsichtsbehörde -
Dienstgebäude	Königstraße 21
Zimmer	107
E-Mail	michael.glaeser@landau.de
Telefon 0 63 41 / 13 -	6301
Telefax 0 63 41 / 13 -	6009
Ihre Nachricht	
Ihr Zeichen	
Unser Zeichen	630/B1
Ansprechpartner(in)	Herr Michael Gläser
Datum	19. Juli 2018

Aktenzeichen	BAN0107/2017
Vorhaben	Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Errichtung von zwei Produktionshallen mit Verbindungsbau
Grundstück	Wollmesheimer Höhe 2
Gemarkung	Wollmesheim
Flurstück-Nr.	2164/4, 2175, 2176, 2177
Planverfasser	Kirstin Voland, 76829 Landau

Baugenehmigung § 65 LBauO mit Kostenfestsetzung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wickert,

für das o. a. Vorhaben wird gemäß § 70 der Landesbauordnung (LBauO) unbeschadet der privaten Rechte Dritter die

BAUGENEHMIGUNG

unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1 der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich der Überschreitung der max. zul. Geschossflächenzahl und der Bauweise

erteilt.

Bestandteile und Anlagen dieses Bescheides:

1. Bauunterlagen mit Prüf-/Sichtvermerk
2. Allgemeine Bestimmungen zur bauaufsichtlichen Genehmigung
3. Bedingungen, Auflagen, Hinweise
4. Merkblätter
5. Stellungnahmen der Fachbehörden
6. Aufschlüsselung der Kostenfestsetzung

Telefon 0 63 41 / 13-0 oder Behördenrufnummer 115 (ohne Vorwahl)

Anschrift Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz

Postfach 2110 oder 2120, 76811 Landau in der Pfalz

E-Mail stadtverwaltung@landau.de

Internet www.landau.de

Banken Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau

BIC: SOLADES1SUW IBAN: DE08 5485 0010 0000 0000 18

VR Bank Südpfalz

BIC: GENODE61SUW IBAN: DE92 5486 2500 0000 7141 35

Diese Baugenehmigung wird erst rechtswirksam, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:

Bedingungen:

- 1) **Vor Baubeginn** ist dem Stadtbauamt eine Bescheinigung eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit vorzulegen, wonach die Standsicherheitsnachweise für die tragenden Bauteile vollständig und richtig geführt wurden. Zur Bescheinigung gehören der Prüfbericht sowie eine Ausfertigung der geprüften Standsicherheitsnachweise und aller zugehörigen Zeichnungen.
Mit der Prüfung der statischen Unterlagen ist ein Sachverständiger zu beauftragen, der nach der Landesverordnung über Prüfsachverständige für Standsicherheit (PrüfSStBauVO) für die Baumaßnahme zugelassen ist. Prüfsachverständige können im Internet unter www.ing-rlp.de abgerufen werden.
- 2) **Vor Baubeginn** ist dem Stadtbauamt der durch den Aufsteller und den Bauherrn unterzeichnete Nachweis des Wärmeschutzes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) - in der derzeit geltenden Fassung - vorzulegen.
- 3) Gemäß der beiliegenden Stellungnahme des Umweltamtes, Untere Naturschutzbehörde, vom 14.05.2018 ist dem Stadtbauamt **vor Baubeginn** ein artenschutzfachliches Begehungsprotokoll vorzulegen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- 4) **Vor Baubeginn** ist mit Vertretern des Stadtbauamtes, Abteilung für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, eine Begehung zur Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen, um auch im Interesse des Bauherrn evtl. Vorschäden an öffentlichen Verkehrsflächen zu dokumentieren.

Auflagen:

- 1) Hinsichtlich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist bei der Ausführung des Vorhabens folgendes zu beachten:
 - Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf dem Baugrundstück um- oder anzuschließen.
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen sind während der Baumaßnahme gegen Beschädigung zu schützen. Überfahrungen der Bord-/Rinnenanlagen sowie der Bordsteine entlang des Fahrbahnrandes und der Grundstücksgrenze sind nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen (Ankeilungen oder Überschüttungen) zulässig.
 - Durch die Baumaßnahme entstandene Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen sind unabhängig vom Verursacher auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, zu beseitigen.
 - Durch die Baumaßnahme entstandenen Verunreinigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind unabhängig vom Verursacher sofort nach deren Entstehung auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.
 - Öffentliche Flächen dürfen ohne gesonderte Genehmigung nicht als Lagerfläche für Baumaterialien bzw. Baumaschinen benutzt werden.
- 2) Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist vor der Ausführung mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung des Stadtbauamtes abzustimmen.
- 3) Das Baugrundstück ist gemäß dem beiliegenden Begrünungsplan i. V. m. der beiliegenden Stellungnahme der Abteilung Grünflächen des Umweltamtes vom 05.02.2018 und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes G1 der Stadt Landau in der Pfalz innerhalb der auf den Nutzungsbeginn des/der Gebäude(s) folgenden Pflanzperiode im Einvernehmen mit der Abteilung Grünflächen des Umweltamtes einzugrünen, danach artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Hierzu ist dem Stadtbauamt gemäß der v. g. Stellungnahme **bis zur Fertigstellung des Roh-**

baus ein überarbeiteter Begrünungsplan in 2-facher Ausfertigung in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen des Umweltamtes zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

- 4) Die Dacheindeckung des geplanten Gebäudes muss gegen eine Beanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig (harte Bedachung) ausgeführt werden (§ 32 LBauO).
- 5) Im Bereich des Büros im Untergeschoss ist das Fenster so auszuführen, dass diese(s) als Notausstieg genutzt werden kann (können). Das (die) Notausstiegfenster muss (müssen) ein lichtetes Öffnungsmaß von mindestens 0,90 x 1,20 m (B x H) aufweisen. Die Brüstungshöhe der (des) Notausstiegfensters darf nur max. 1,20 m betragen (§ 37 LBauO).
- 6) Bei dem geplanten Büro im Untergeschoss handelt es sich um einen sogenannten gefangenen Raum, da der erste Rettungsweg nur über einen vorgelagerten Raum erreichbar ist. Damit die Situation auf dem Rettungsweg ständig überblickt werden kann, ist in der Zugangstür zum gefangenen Raum eine ausreichend dimensionierte Sichtverbindung (z.B. Glasabschnitt oder Glastür) vorzusehen.
- 7) Die Wände des Treppenraumes sind als raumabschließendes Bauteil im Untergeschoss feuerbeständig (F90-AB nach DIN 4102) herzustellen (§ 34 LBauO).
- 8) Die in den genehmigten Plänen mit "T-30" gekennzeichneten Zugänge müssen feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen haben. Die Türen dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichter haben, wenn der jeweilige Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,5 m ist und dieselben brandschutztechnischen Anforderungen die an die Tür gestellt werden erfüllt (§ 34 LBauO).
- 9) Die tragenden Teile der notwendigen Treppen sind aus nicht brennbaren Baustoffen oder mindestens feuerhemmend (F30-B nach DIN 4102) herzustellen (§ 33 LBauO).
- 10) Die nutzbare Laubreite der notwendigen Treppe und ihrer Absätze muss mind. 1,00 m betragen (§ 33 LBauO). Die nutzbare Treppenlaubreite wird waagrecht gemessen zwischen begrenzenden Oberflächen, Bauteilen und/oder Handlaufinnenkanten bzw. deren Projektionen.
- 11) Im Bereich der Treppen ist ein verkehrssicheres Geländer anzubringen. Das Geländer muss eine Höhe von mind. 0,90 m (ab einer Absturzhöhe von mehr als 12,00 m eine Höhe von mind. 1,10 m) von Oberkante Bodenbelag aufweisen. Der Abstand der einzelnen Stäbe oder Sprossen darf bei einer senkrechten Anordnung max. 12 cm, bei einer waagrechten Anordnung max. 3 cm betragen um eine Leiterwirkung zu unterbinden. Bei waagrechter Anordnung der Stäbe oder Sprossen können die Abstände ab einer Höhe von 0,65 m über der angrenzenden betretbaren Fläche auf 0,12 m vergrößert werden (§ 33 LBauO i.V.m. DIN 18 065). Die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung bleiben unberührt und sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, ebenfalls zu beachten.
- 12) Treppenläufe und Treppenpodeste müssen eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,00 m aufweisen. Außerdem ist das Steigungsverhältnis gemäß der DIN 18 065 -Tabelle 1- einzuhalten (§ 33 LBauO i.V.m. DIN 18 065).
- 13) In Bereichen mit einer Absturzhöhe von mehr als 1,00 m sind Geländer (Umwehrungen) zur Absturzsicherung anzubringen. Die Umwehrungen müssen eine Höhe von mind. 0,90 m (ab einer Absturzhöhe von mehr als 12,00 m eine Höhe von mind. 1,10 m) von Oberkante Bodenbelag aufweisen. Bei der Ausführung als Geländer darf der Abstand der einzelnen Stäbe oder Sprossen bei senkrechter Anordnung max. 12 cm, bei waagrechter Anordnung max. 3 cm betragen, um eine Leiterwirkung zu unterbinden. Bei waagrechter Anordnung der Stäbe oder Sprossen können die Abstände ab einer Höhe von 0,65 m über der angrenzenden betretbaren Fläche auf 0,12 m vergrößert werden. Geländerteile bzw. Geländerfüllungen müssen bruchsicher sein (§ 38 LBauO). Die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung bleiben unberührt und sind in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, ebenfalls zu beachten.

- 14) Gemäß § 47 LBauO i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 entsteht durch das Vorhaben folgender Pkw-Stellplatzbedarf:

Bestand:

Vgl. Baugenehmigung BAN0134/2014 vom 11.09.2014 = 77,53 Stellplätze

Neu:

Montage EG mit 1.146,45 m² : 1 Stellplatz / 60 m² = 19,11 Stellplätze

Lager EG mit 431,16 m² : 1 Stellplatz / 90 m² = 4,79 Stellplätze

Montage UG mit 977,14 m² : 1 Stellplatz / 60 m² = 16,29 Stellplätze

Lager UG mit 511,49 m² : 1 Stellplatz / 90 m² = 5,68 Stellplätze

Büro UG mit 16,47 m² : 1 Stellplatz / 35 m² = 0,47 Stellplätze

Gesamtbedarf = (123,87) 124 Stellplätze

Hierzu werden gemäß den genehmigten Plänen auf den Baugrundstücken Fl. Nr. 2281/19, 2164/4, 2175, 2176 und 2177 insgesamt 130 nicht überdachte Pkw-Stellplätze nachgewiesen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind bis zur Fertigstellung des Vorhabens auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu markieren. Hierbei ist die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen vom 13.07.1990 in Verbindung mit der Landesverordnung zur Änderung der Garagenverordnung vom 16.07.1997 zu beachten (GarVO).

- 15) Beim Betrieb des Vorhabens einschl. der vorhandenen Nutzungen sind die Bestimmungen der "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" vom 26.08.1998 einzuhalten. Insbesondere dürfen die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Das hierzu vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 07.07.2018 ist Bestandteil dieser Baugenehmigung. Darin enthaltene schallschutztechnische Annahmen oder Maßnahmen sind bei der Errichtung und beim Betrieb des Vorhabens einschl. der vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen (BImSchG/TA-Lärm).

Im Falle eingehender diesbezüglicher Beschwerden ist dem Stadtbauamt ein gutachtlicher Nachweis über die tatsächlich vorhandenen Immissionswerte vorzulegen. Die Forderung daraus resultierender Schallschutzmaßnahmen oder erforderlichenfalls auch Beschränkung des Betriebes bleibt auch für einen späteren Zeitpunkt vorbehalten (BImSchG/TA-Lärm).

- 16) Die Auflagen der Fachbehörden gemäß nachfolgend aufgeführter Schreiben / Stellungnahmen sind Bestandteil der Baugenehmigung und bei der Bauausführung zu beachten:

- Hauptamt der Stadt Landau i. d. Pfalz, Abt. Brand- und Katastrophenschutz vom 16.01.2018, Az.: 150Schu

- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, Abt. Abwasserbeseitigung vom 22.01.2018, Az.: 86.60.04.03/862

- Umweltamt Landau i. d. Pfalz, Abteilung Grünflächen vom 05.02.2018, Gz.: 67.30.02

- Umweltamt Landau i. d. Pfalz, Untere Naturschutzbehörde vom 14.05.2018, Az.: 32.40.06/350-Abel

- Amt für Recht und öffentliche Ordnung vom 20.07.2017, Gz.: 63.01.01/630-B1

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 11.07.2018, Az.: 23/05/1.2/2018/0494

- Landesbetrieb Mobilität Speyer vom 02.05.2018, Az.: Bg.110A/17-4512-L509-IV40

Die (das) genannte(n) Schreiben sind (ist) diesem Bauschein in Fotokopie beigelegt.

- 17) Die beiliegende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und der Bürgerinitiative „Bauvorhaben Wickert“ ist Bestandteil der Baugenehmigung. Die darin getroffenen Vereinbarungen sind bei der Ausführung und Nutzung des Vorhabens zu beachten.

- 18) Das Baugrundstück liegt in der näheren Umgebung eines Grabungsschutzgebietes. Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Direktion Landesarchäologie Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der archäologischen Denkmalpflege ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- 19) Beiliegendes Merkblatt mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Entsorgung der Bauabfälle und des Bauschuttes und Informationen über den Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen und Erzeugnissen sowie den Umgang mit Mineralfaserdämmstoffen ist bei dem Vorhaben zu beachten. Das Merkblatt ist Bestandteil dieses Genehmigungsbescheides.

Hinweise:

- 1) Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist.
- 2) Für den Zustand des Baugrundes ist der Bauherr verantwortlich. Hierzu ist insbesondere das beiliegende Merkblatt "Hinweis auf Kampfmittel" zu beachten. Weitere Informationen können im Internet unter www.kampfmittelportal.de abgerufen werden.
- 3) Sollten an dem Gebäude neue Werbeanlagen (> 1m²) angebracht bzw. die bestehenden Werbeanlagen geändert werden, so ist beim Stadtbauamt zuvor die hierzu erforderliche Baugenehmigung einzuholen.
- 4) Das beiliegende Merkblatt des Vermessungs- und Katasteramtes über die Gebäudeeinmessungspflicht ist zu beachten.
- 5) Die Grundstücke Fl. Nr. 2164/4, 2175, 2176 und 2177 wurden für die Dauer der Bebauung durch Baulast zu einer Grundstückseinheit zusammengefasst.
- 6) Die fehlende Grundstücksfläche von 1508 qm zur Einhaltung der maximal zulässigen Geschossfläche (GFZ) für den Bereich des Mischgebietes wurde auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 2178 durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast-Blatt Nr. 1865 = 518 qm (MI) + 990 qm (GE))
- 7) Eine Kopie des Bauscheins wurde den Eigentümern der Nachbargrundstücke Fl.-Nr. 2179/4+2180/8, 2180/12+2180/11, 5533/1, 5532/1, 5531/1, 2592/299, 2592/300, 2164/1+2281/8, 2281/7 und 2281/14 mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt. Ihre Nachbarn haben innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe die Möglichkeit, gegen den Bauschein Widerspruch einzulegen.
Wir empfehlen, mit den Bauarbeiten zu o. a. Vorhaben erst dann zu beginnen, wenn innerhalb der Monatsfrist kein Widerspruch eingelegt wird bzw. die Baugenehmigung gegenüber den Eigentümern des oben genannten Nachbargrundstückes bestandskräftig geworden ist.

Kostenfestsetzung

Aufgrund des Landesgebührengesetzes vom 3. Dezember 1974 (GVBl.S.578) in Verbindung mit der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis Bauordnungsrecht), in den jeweils geltenden Fassungen, werden gemäß beiliegender Aufschlüsselung nachfolgend aufgeführte Gebühren erhoben, die **innerhalb von 14 Tagen** auf eines der angegebenen Konten unter Angabe des **Produktkontos** / 5211.43121 zu überweisen sind.

Gebühren nach dem Landesgebührengesetz:

25.859,72 €

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz oder bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses bei der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Friedrich-Ebert-Straße 5, 76829 Landau in der Pfalz, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

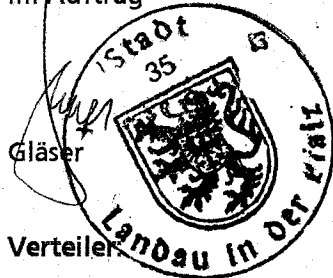
Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nummer 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73) zu versehen und an stv-landau@poststelle.rlp.de <<mailto:stv-landau@poststelle.rlp.de>> zu senden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://www.landau.de/elektronische_kommunikation> aufgeführt sind.“

Anlagen:

- 1 Amtl. Lageplan i. M. 1:1000
- 1 Lageplan/Begrünungsplan/Stellplatzplan i. M. 1:1000/200
- 1 Plan Feuerwehrezufahrt Bestand
- 3 Bauzeichnungen mit Entwässerung i. M. 1:100
- 1 Abstandsflächenplan

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Verteiler:

Antragsteller (Bauherr)
Stadtbauamt
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Eigentümer der Nachbargrundstücke:

Hofmeister Holding GmbH & Co. KG, vertr. durch den Geschäftsführer, Wollmesheimer Höhe 8, Flst. Nrn. 2179/4 und 2180/8

Hofmeister Ingeborg, Wollmesheimer Höhe 8a, Flst. Nrn. 2180/11 und 2180/12

Christ Franziska, Münsterstraße 24, Flst. Nr. 5533/1

Frech Alfred, Münsterstraße 26, Flst. Nr. 5532/1

Frech Ursula, Münsterstraße 26, Flst. Nr. 5532/1

Müller Michael, Münsterstraße 28, Flst. Nr. 5531/1

Müller Cornelia, Münsterstraße 28, Flst. Nr. 5531/1

Beck Nina, Hardenburgstraße 10 und 12, Flst. Nrn. 2592/299 und 2592/300

Blädel Heiko, Hardenburgstraße 10 und 12, Flst. Nrn. 2592/299 und 2592/300

Bossong Maria, Rappoltsweilerstraße 26, Flst. Nrn. 2164/1 und 2281/8

Dr. Bossong Bernhard, Rappoltsweilerstraße 26, Flst. Nrn. 2164/1 und 2281/8

Bumb Michael, Rappoltsweilerstraße 24, Flst. Nr. 2281/7

Bach, Silvia, Wollmesheimerstraße 44 und Rappoltsweilerstraße 22a, Flst. Nr. 2281/14