

Textliche Festsetzungen

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Nr. 110, Im Römerkastell"

Stadt:	Koblenz
Gemarkung:	Niederberg
Flur:	1

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesstraßengesetz (LStrG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landespfllegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG), in Kraft getreten am 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zum Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB

Stand: Juni 2003

Textliche Festsetzungen

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - 1.3 Garagen/ Stellplätze
 - 1.4 Nebenanlagen
 - 1.5 Ausnahmen für bestehende Gebäude
 - 1.6 Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) BauGB

- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO**
 - 2.1 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
 - 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a, § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**
 - 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten Flächen
 - 3.2 Grüngestaltung auf Privatflächen
 - 3.2.1 Eingrünung der Grundstücksgrenzen/ Randeingrünung „A“
 - 3.2.2 Private Grünfläche „B“
 - 3.2.3 Anlage einer Dachbegrünung
 - 3.2.4 Erhaltung bestehender Bäume
 - 3.3 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
 - 3.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

- 4.0 Hinweise**

Anlage: - Pflanzenliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse von II, die Grundflächenzahl von 0,4 die Geschoßflächenzahl von 0,8, gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

1.2.1 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Plangebiet **nicht zulässig**.

1.3 Garagen/Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** und Carports gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind zusätzlich auch im Bereich zwischen öffentliche Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-rohfußboden bestehendes Gebäude.

1.6 Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) BauGB

Im Wohngebäude (Alt- und Neubau) ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a, § 9 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials.

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| -Bäume I. Ordnung, | 3 x v., StU 16-18 cm |
| -Bäume II. Ordnung, | 3 x v., StU 16-18 cm |
| -Obstbäume (Hochstamm) | ab 180 cm Stammhöhe |
| | |
| -Heister | 2 x v., 125 - 150 cm Höhe |
| -Sträucher | 2 x v., 60 - 100 cm Höhe, 5 Triebe |
| | |
| 3 x v. = dreimal verpflanzt | |
| StU = Stammumfang | |

3.2 Grüngestaltung auf Privatflächen

3.2.1 Eingrünung der Grundstücksgrenzen/ Randeingrünung „A“

Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine 3,0 m breite, dichte, gestufte Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen der beiliegenden Artenliste anzulegen.

Die Pflanzung ist als dreireihiger, gestufter Aufbau im Dreiecksverband anzulegen. Innerhalb der Reihen sind Pflanzabstände von 2,0 m und zwischen den Reihen von 1,0 m einzuhalten.

Die Sträucher sind auf etwa 10,0 m langen Abschnitten zyklisch in Abständen von 10 Jahren „auf den Stock zu setzen“, so daß eine Gesamtumtriebszeit von 30 Jahren entsteht. Das anfallende Material ist zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern.

Der Pflegeschnitt darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

3.2.2 Private Grünfläche „B“

Die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete private Grünfläche ist als Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen zu erhalten.

3.2.3 Anlage einer Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit geringer Lastannahme (ca. 100 kg/qm) und mit geringer Schichtdicke zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muß mindestens 5 cm betragen.

3.2.4 Erhaltung bestehender Bäume

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Vor Beginn der Bauarbeiten sind gefährdete Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es sind ausschließlich Bäume der beiliegenden Artenliste zu verwenden.

3.3 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b)

Für private Zuwege und Zufahrten müssen folgende Materialien verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kies-schüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist, sickerfähiges Pflaster.

Darüber hinaus wird die Verwendung des Niederschlagswassers

als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) empfohlen.

3.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Danach ist – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, mittels Ausbildung von Mulden, Senken und offenen Gräben auf den Grundstücken selbst anzustreben. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft ist ein Rückhaltevolumen von 0,05 cbm pro 1 qm versiegelter Baugrundstücksfläche durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken, Gräben) oder technische Anlagen (z. B. Zisterne) auf dem Baugrundstück als optimal anzusehen.

Dies entspricht einem fünfjährigen Regenereignis. Die Rückhalteteinrichtungen sind gleichzeitig als Versickerungsanlagen auszubilden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Gemäß Bilanzierung in der Begründung sind Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes nicht erforderlich (vgl. Bilanzierung in der Begründung).

4.0 Hinweise

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Das Plangebiet berührt das Grabungsschutzgebiet „Römisches Kastell mit Badeanlage in Koblenz-Niederberg“.

Hierzu liegt eine Stellungnahme seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, Koblenz, im Rahmen der Bauvoranfrage für das Bauvorhaben der Eheleute Thul vor.

Nach dem Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.04.2001 ist eine Überbauung der im Untergrund enthaltenen antiken Befunde aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht vertretbar.

Das Landesamt weist darauf hin, daß wenn archäologische Funde und Befunde auftreten, diese während der Erdarbeiten vom Landesamt nach fachlichen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten gegraben und dokumentiert werden müssen.

Die nachfolgend formulierten Auflagen sind demnach in den Durchführungsvertrag der Eheleute Thul zu übernehmen:

- Archäologische Funde und Befunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein:
- Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 1 Woche vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Koblenz, anzuzeigen.
- Beim Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sind die Erarbeiten unverzüglich einzustellen, um dem Landesamt für Denkmalpflege die ordnungsgemäße Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben, insbesondere die Durchführung

einer wissenschaftlichen Ausgrabung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu ermöglichen (§ 18 Abs. 1, § 19 Abs. 1 DSchPflG).

- Eine Ausgrabung und Dokumentation der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde muß gewährleistet sein.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Im Plangebiet ist auf die aus Verpflichtung zur Versickerung des dort auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.

Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen mit ungebündelt wild abfließendem Wasser zu rechnen.

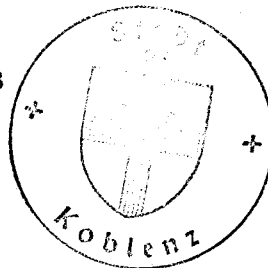
Bei der Anlage der Außengestaltung muß dieser Umstand insbesondere Beachtung finden.

Hydrologie

Anfallender Oberboden und der kulturfähige Unterboden zur Herstellung von Vegetationsflächen sollen wieder aufgetragen werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten.

Bei der Bohrung zur Gewinnung von Erdwärme sind spezielle Auflagen einzuhalten, um hydraulische und hydrochemische Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verhindern. Die Anforderungen der DIN 4020 sind zu beachten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 19.12.2003



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Winmann
Oberbürgermeister

ANLAGE 1

Pflanzliste:

Wildgehölze

Artnamen (botanisch)	Artnamen (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume

<u>Apfel:</u>	Berlepsch
	Boikenapfel
	Brettacher
	Gelber Edelapfel
	Gewürzluikenapfel
	Großer Rheinischer Bohnapfel
	Hilde
	Jakob Lebel
	Relinda
	Retina
	Rheinische Schafsnase
	Rheinischer Winterrambur
	Roter Eiserapfel
	Schöner Boskoop
	Wöbers Rambur

<u>Birnen:</u>	Bayerische Weinbirne Metzer Bratbirne Harrow Sweet Gellerts Butterbirne Gute Graue Schweizer Wasserbirne
<u>Süßkirschen:</u>	Geisepitter Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Schneiders Späte Knorpel
<u>Sauerkirschen:</u>	Ludwigs Frühe Schwäbische Weinweichsel
<u>Pflaumen und Zwetschgen:</u>	Bühler Frühzwetsche Hanita Hauszwetsche "Zum Felde" Mirabelle von Nancy Quillins Reneklode Zop
<u>Walnuß:</u>	Sämling (Juglans regia)