

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 11 Änderung Nr. 7

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kierweg - Plenterweg“, Nr. 11, Änderung Nr. 7 ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Kierweg - Plenterweg“ in dessen letzter Fassung (einschließlich der bisherigen Änderungen Nr. 1 – 6). Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 7 besitzen Satzung, Text und Begründung des o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>1.</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 (1) Nr.1 BauGB                            |
| <b>1.1</b> | <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | § 4 BauNVO                                    |
| 1.1.1      | Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde und nach § 4 (1) und (2) der BauNVO                                                                                                                                                                                                                     | § 4 (1) u. (2) BauNVO                         |
| 1.1.2      | Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind <u>nicht</u> zulässig.                                                                                             | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO                          |
| <b>2.</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1        | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:                                                                                                                                                                                                                                                                                        | § 19 BauNVO                                   |
| 2.1.1      | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |
| 2.1.2      | Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu 50 vom Hundert und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.                                                                                                                       | § 19 (4) Satz 2 BauNVO                        |
| 2.1.3      | Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 der BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, deren Oberkante durch Boden mit einer Mindeststärke von 0,80 m überdeckt und begrünt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. | § 19 (4) Satz 3 BauNVO                        |

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2.2       | Höhe baulicher Anlagen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | § 18 BauNVO                                                  |
| 2.2.1     | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |
| 2.2.2     | Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                      | § 18 (1) BauNVO                                              |
| 2.2.3     | Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 2,00 m übersteigen, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen etc.).                                                                         |                                                              |
| <b>3.</b> | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>i.V.m. §§ 22 u. 23<br>BauNVO          |
| 3.1       | Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 22 (1) BauNVO                                              |
| 3.2       | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                      | § 23 (1) BauNVO                                              |
| <b>4.</b> | <b>Garagen und Carports</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | § 9 (1) Nr. 4 BauGB<br>i.V.m. § 12 (6) u.<br>§ 14 (1) BauNVO |
| 4.1       | Garagen und Carports sind im straßenseitigen Vorfeldbereich des Baugrundstücks am Plenterweg unzulässig. Dieser Bereich liegt zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der sich aus den festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen und deren Verbindung bzw. Verlängerung bis zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen ergebenden Gebäudeflucht. |                                                              |
| <b>5.</b> | <b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 (1) Nr. 20<br>BauGB                                      |
| 5.1       | Als unbelastet zu bewertende Flächen von Stellplätzen (hier ohne Zufahrten), Hofflächen, Terrassen und Fußwege o.ä. sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.                                               |                                                              |
| 5.2       | Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (hier Dachflächen) ist bei Neubauvorhaben als Brauchwasser zu sammeln und als solches zu nutzen. Für das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sind ausreichend dimensionierte Zisternen vorzusehen.                       |                                                              |

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

**6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 (1) Nr. 24  
BauGB

Die Zufahrtsbereiche und Fahrgassen von oberirdischen Stellplatzanlagen sowie die Rampenzufahrt und die Rampe der Tiefgarage selbst sind mit einer asphaltierten Oberflächenbefestigung herzustellen.

Weiterhin müssen die Regenrinne vor der Garageneinfahrt der Tiefgarage (am Rampentiefpunkt) und das Garagentor der Tiefgarage dem aktuellen Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB  
i.V.m. § 88 (1)  
LBauO

**1. Einfriedungen**

§ 9 (4) BauGB  
i.V.m. § 88 (1) Nr. 3  
LBauO

- 1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m Höhe zulässig.
- 1.2 Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie „Plenterweg“ und des hieran anschließenden straßenseitigen Vorfeldbereiches des Baugrundstücks (Definition vgl. A. 4.1) unzulässig.

**C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

**1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen sowie über die Durchführung sonstiger landespflegerischer Maßnahmen auf privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Bauabnahme der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem

fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in Punkt "E. Anlage" aufgeführten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

**2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a  
BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 7 LBauO

- 2.1 Unversiegelte Grundstücksflächen sind vollflächig als Grünflächen herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.2 Die im Plan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (hier Ordnungsziffer ①) ist als Grünfläche anzulegen und als solche gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.3 Die im Plan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (hier Ordnungsziffer ② im Bereich der festgesetzten Tiefgarage) ist mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 0,80 m zu versehen, als Grünfläche anzulegen und als solche gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher so weit wie möglich im räumlichen Zusammenhang, ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, großkronig, I oder II. Ordnung, keine Kugelformen) dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen, offenen und begrüntem Baumscheibe zu pflanzen.
- 2.5 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, großkronig, I oder II. Ordnung, keine Kugelformen) dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm)) in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen, offenen und begrüntem Baumscheibe, oder - soweit möglich - innerhalb der Flächen nach 2.2 und 2.3. zu pflanzen.

Hinweis: Anpflanzungen gem. C. 2.4 können bei C. 2.5 angerechnet werden.

- 2.6 Dachbegrünung: Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind vollflächig zu begrünen (mindestens extensiv, Aufbaustärke mind. 8 cm für die Vegetationstragschicht).

#### **D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise**

§ 1a (3) u. § 9 (6)  
BauGB

##### **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:**

Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Abriss der Werkstatt und des offenen Holzlagers des Zimmereibetriebes erforderlich. Der Abriss der Gebäude sollte vorzugsweise im September erfolgen, wenn die Vogelbrutzeit abgeschlossen ist und Fledermäuse nicht in Winterruhe sind bzw. keine Wochenstuben besitzen.

**Vor dem Abriss** sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich (nur Fledermäuse!). Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist ebenfalls der September. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudeabrisses ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

Folgende **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten erforderlich und werden dementsprechend nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB wie folgt getroffen:

**Vor dem Abriss** der Werkstatt und des offenen Holzlagers sind als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren für Fledermäuse an der **süd- und westexponierten** Fassade des benachbarten Wohngebäudes (Plenterweg Nr. 5 oder dessen Anbau am Kierweg) je ein Spaltenkasten (insg. 2 Stück) für Fledermäuse anzubringen. Diese können auch als Fassadenverkleidung gestaltet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

**Nach Abschluss der Baumaßnahme** sind folgende Alternativen für die Wiederherstellung der Fledermausquartiere möglich:

- **Option A:** Dauerhaftes Belassen der Fledermauskästen am Gebäude Plenterweg Nr. 5 oder dessen Anbau am Kierweg

- **Option B:** Es können die o.a. Fledermausquartiere alternativ auch am Neubau integriert werden. Hier können die o.a. Flachkästen jeweils wieder in Süd- und Westexposition an geeigneten Fassadenabschnitten umgehängt werden. Statt der Flachkästen kann auch an der süd- und westexponierten Fassade des Neubaus je ein Spaltenkasten für Fledermäuse hinter einer Fassadenverkleidung fachgerecht montiert werden. Oder es werden Fertigmäusen an der süd- und westexponierten Fassade in das Mauerwerk eingebaut. Die Anbringung / Umsetzung der Option B erfolgt in Abstimmung mit einer fachkundigen Person und ist gegenüber der UNB zu dokumentieren.

**Archäologie:**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

**Wasserwirtschaft:**

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Gemäß der vorliegenden „Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden“ (GN Dr. Netta, vom 12.02.2015) sind die anstehenden Böden bis in eine nachgewiesene Tiefe von 4 – 5 m unter GOK als nicht versickerungsfähig zu bewerten. Eine Versickerung anfallender Dach- und Oberflächenwässer ist in diesen Schichten nicht möglich.

Der Einsatz von gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser (sog. „Regenwasser-Nutzungsanlagen“) kann insbesondere bei der Garten- und Pflanzenbewässerung erfolgen. Bei der Verwendung dieses Wassers

für den menschlichen Gebrauch ist die Trinkwasserverordnung in ihrer aktuellen Fassung (TrinkwV 2001) zu beachten.

Der Bau und Betrieb einer Regenwasser-Nutzungsanlage, die außer zur reinen Gartenbewässerung zusätzlich auch im Haushalt betrieben wird, muss dem Gesundheitsamt vom Eigentümer angezeigt werden. Derartige Anlagen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind neben der TrinkwV 2001 die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Normen etc.) zu beachten. Insbesondere ist eine Verbindung zwischen Regenwasser-Nutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation unzulässig.

**DIN-Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund:**

Die DIN-Vorschriften: 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

[http://www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html)

<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen.

Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Brandschutz:**

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S, 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**DIN-Vorschriften und Regelwerke:**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.

## **E. Anlage**

### **Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)**

#### **Bäume I. Ordnung**

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Traubeneiche | Quercus petraea            |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus        |
| Esche        | Fraxinus excelsior         |
| Stadtlinde   | Tilia cordata „Greenspire“ |
| Stieleiche   | Quercus robur              |
| Rotbuche     | Fagus silvatica            |
| Winterlinde  | Tilia cordata              |
| Vogelkirsche | Prunus avium               |

#### **Bäume II. Ordnung**

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Hainbuche             | Carpinus betulus             |
| Feldahorn             | Acer campestre               |
| Säulen-Ahorn          | Acer platanoides `Columnare` |
| Grau-Erle             | Alnus incana                 |
| Wildapfel             | Malus sylvestris             |
| Trauben-Kirsche       | Prunus padus                 |
| Wildbirne             | Pyrus pyraeaster             |
| Kulturbirne           | Pyrus communis               |
| Sal-Weide             | Salix caprea                 |
| Vogelbeere            | Sorbus aria                  |
| Elsbeere              | Sorbus torminalis            |
| Winter-Linde `Erecta` | Tilia cordata `Erecta`       |
| Zitter-Pappel         | Populus tremula              |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia            |