

## **Textliche Festsetzungen**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 126**

#### **„Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“**

<b>Stadt:</b>	<b>Koblenz</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Koblenz</b>
<b>Flur:</b>	<b>10</b>

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (gültig ab 01.03.2010) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S.159), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl.

I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe VAWS vom 01.02.1996 (GVBl. 1996 S. 121) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) vom 16. Juni 1987 (GVBl. 1987 S. 165) in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

**Gehört zum Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Stand: 12. April 2011**

## **Gliederung:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9a BauGB i.V.m. BauNVO)
  - I.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - I.1.2 Nutzungsbeschränkungen
  - I.1.3 Flächen für Tiefgaragen
- I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9a i.Vm. BauNVO)
  - I.2.1 Maß der baulichen Nutzung
  - I.2.2 Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe
  - I.2.3 Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertighöhe)
  - I.2.4 Ermittlung der zulässigen Grundfläche
- I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - I.3.1 Bauweise
  - I.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
  - I.3.3 Überschreiten der Baugrenzen
  - I.3.4 Stellplätze
- I.4 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

- II.1 Dachgestaltung
- II.2 Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.
- II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- II.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

### **III. Festsetzungen zum Artenschutz**

- III.1 Einbau von Fledermaus-Fassadensteinen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### **IV. Weitergehende Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**

- IV.1 Schutz des Mutterbodens
- IV.2 Nachbarrechtsgesetz
- IV.3 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten
- IV.4 Wasserwirtschaft
- IV.5 Immissionsschutz
  - IV.5.1 Gewerbelärm (Gastronomie/ Tiefgarage)
  - IV.5.2 Freizeitlärm (Betrieb Musikpavillon)
- IV.6 Anschluss an das Stromnetz
- IV.7 Brandschutztechnische Anforderungen
- IV.8 Telekommunikation
- IV.9 Landesarchäologie

Anlage: Systemschnitte

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9a BauGB i.V.m. BauNVO)**

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Mischgebiet wird in die Bereiche „MI 1a“, „MI 1b“, „MI 2a“, „MI 2 b“, gegliedert.

#### **I.1.2 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)**

Die gemäß § 6 (2) BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Das Mischgebiet „MI 1a“ darf ausschließlich für Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Café-Nutzung) genutzt werden.

#### **I.1.3 Flächen für Tiefgaragen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 12 (4) BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich auf den in der Planzeichnung mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen/ Flächen zulässig.

Der in der Planzeichnung gleichfalls gekennzeichnete Ein-/ Ausfahrtsbereich ist bei der Errichtung von Tiefgaragen zwingend zu beachten.

## **I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9a i.V.m. BauNVO)**

### **I.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse für die baulichen Anlagen bestimmt.

Dabei sind (gem. § 21 a (1) BauNVO) Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

### **I.2.2 Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO))**

Die differenziert festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen über üNN sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die angegebene Höhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt.

Bei Flachdächern und Dachterrassen mit Attika bzw. Brüstungselementen ist deren Höhe als zulässiges Maximum anzunehmen.

### **I.2.3 Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertighöhe) (§ 9 (3) BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe) wird für die Bereiche mit Wohnnutzung auf mindestens 68,0 m ü. NN (Hochwasserschutzgründe) festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes „MI 1a“ darf die Mindesthöhe des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertighöhe) auf 67,0 m ü. NN reduziert werden (siehe auch Textfestsetzung I.1.3).

Die rheinseitige Terrassenhöhe von 65,95 m üNN wird als max. Bestandshöhe festgesetzt (Lage im Abflussbereich des Rheins).

### **I.2.4 Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen

- von oberhalb der Geländeoberfläche erstellten Stellplatz- und Garagenanlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) sowie
- von unterhalb der Geländeoberfläche erstellten Anlagen

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Hierbei ist der nachfolgende Hinweis zu beachten.

**Hinweis:**

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

Auf die Empfehlungen unter Textziffer II.4 wird verwiesen.

**I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB)

**I.3.1 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

**I.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

**I.3.3 Überschreiten der Baugrenzen**  
(§ 23 (3) BauNVO i.V.m. § 23 (2) BauNVO)

Parallel zur Januarius-Zick-Straße und zur Adamsstraße sind zur Gliederung der Fassaden, durch Vorsprünge, Erker, Loggien, Balkone, Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 1,5 m zulässig.

Die zulässige Breite der Vorsprünge wird auf je max. 3,5 m begrenzt.

Die Breite aller Vorsprünge auf einer Geschossebene darf max. 1/3 der Gebäudefront betragen.

Die Überschreitung der parallel zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen verlaufenden überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassenanlagen ist zulässig.

#### **I.3.4 Stellplätze (§ 23 (5) BauNVO)**

Stellplätze (i.S.d. § 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

#### **I.4 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist Bestandteil der s.g. „Kaiserin-Augusta-Anlagen“.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne des § 6 (2) Nr. 5 BauNVO zulässig (z.B. Musikpavillon mit Nebenanlagen, Toilettenanlagen, befestigte Terrassen mit Bestuhlung für Zuhörer).

Die vorhandenen kartierten Bäume sind zu erhalten.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO)

#### **II.1 Dachgestaltung**

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

#### **II.2 Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.**

**Zwerchhäuser** sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen.

Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Traufenbreite einnehmen.

**Dachgauben** sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muss eine Gaube mind. 1,0 m Abstand einhalten. Bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,25 m betragen (§ 32 (7) LBauO Rheinland-Pfalz).

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig.

Die max. zulässige Länge aller Gauben darf max. 50 % der Traufenlänge betragen. Einzelgauben dürfen eine max. Länge von 2,0 m haben.

### **II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

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

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten. Gleiches gilt für die Flachdächer von Tiefgaragen, soweit es sich nicht um Funktionsflächen handelt.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Ziergärten anzulegen.

#### **Hinweis:**

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen oder breitfugig verlegtem Pflaster oder wassergebundener Decke) auszuführen.

Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert, unterzubringen.

### **II.4 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen.

Für Sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

## **III. Festsetzungen zum Artenschutz**

### **III.1 Einbau von Fledermaus-Fassadensteinen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Je neuem Hauptgebäude sind innerhalb des Plangebietes mindestens 2 Fledermauseinbausteine in einer Höhe von 5,0 m über der Geländeoberfläche an der Nord- oder Ostfassade anzubringen.

## **IV. Weitergehende Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**

### **IV.1 Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

## **IV.2 Nachbarrechtsgesetz**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

## **IV.3 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## **IV.4 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt teilweise im Abflussgebiet und vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Rheins.

Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 WHG.

Sofern eine intensive Nutzung der Erdgeschosse (Wohnnutzung) geplant ist, ist die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Wasserspiegellage des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100 = 67,95 m üNN) anzuordnen.

Retentionsraumverluste sind vollständig auszugleichen. Bei Stellung eines Bauantrages ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen.

## **IV.5 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Freizeitlärmsituation sind auf der Basis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan von der FIRU/ GfI Kaiserslautern, folgende Hinweise zu beachten:

### **IV.5.1 Gewerbelärm (Gastronomie/ Tiefgarage)**

Im Tagzeitraum werden innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die jeweiligen Immissionsrichtwerte unterschritten. In der lautesten Nachtstunde ist bei uneingeschränktem Betrieb an den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Immissionsrichtwertüberschreitungen zu rechnen.

Wenn der Betrieb des Cafés nach 22:00 Uhr bei geschlossenen Fenstern und Türen erfolgt und die Nutzung der Terrasse die Lautstärke einer „gepflegten“ Unterhaltung nicht übersteigt (Emissionspegel 65 dB(A)), kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gewährleistet werden.

Gegebenenfalls ist die Nutzung der Terrasse auf 22:00 Uhr zu begrenzen.

Im Regelfall bezieht sich der Immissionsrichtwert der TA Lärm auf die lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr. Zu den Beurteilungszeiten führt die TA Lärm unter Abschnitt 6.4 folgendes aus: „Die Nachtzeit kann bis zu einer Stun-

de hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“

Eine ähnliche Regelung ergibt sich aus dem § 4 (4) LImSchG, dessen Vollzug gemäß § 1 ImSchZuVO dem Ordnungsamt der Stadt Koblenz als Auftragsangelegenheit zugeordnet ist.

„Die zuständige Behörde kann im Einzelfall auf Antrag zulassen, dass im Freien betriebene Gaststätten bis 23 Uhr geöffnet bleiben. Die Ausnahme soll unter Bedingungen erteilt und insbesondere mit den Auflagen verbunden werden, dass ab 22 Uhr keine Musikdarbietungen mehr erfolgen und die Darreichung von Speisen und Getränken so rechtzeitig eingestellt wird, dass der Außenbetrieb um 23 Uhr beendet ist.“  
(Zitat § 4 (4) LImSchG)

Bei der Verschiebung der Nachtzeit gemäß Abschnitt 6.4 TA Lärm um eine Stunde (23.00 bis 7.00 Uhr), fällt insbesondere der Abgang der Besucher des Biergartens vollständig in den Tagzeitraum. Die übrigen Nutzungen (Cafe bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkte Terrassennutzung und Tiefgaragenausfahrt) nach 23.00 Uhr führen zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde.

#### IV.5.2 Freizeitlärm (Betrieb Musikpavillon)

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf den nachfolgenden Annahmen. Grundlage der Beurteilung der Verträglichkeit sind an Werktagen und Sonn- und Feiertagen Veranstaltungen von 4 Stunden Dauer.

Innerhalb der Ruhezeiten werden Veranstaltungen zu Grunde gelegt, welche über die gesamte Ruhezeit (Sonntagmittag 13 bis 15 Uhr und abends 20 bis 22 Uhr) andauern. Für die lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22 bis 6 Uhr wird eine Veranstaltung von einer Stunde Dauer angesetzt.

Auf der Basis der v.g. Annahmen werden die Immissionsrichtwerte des Rundschreibens Freizeitanlagen eingehalten, wenn die von dem Musikpavillon ausgehenden Schalleistungspegel auf folgende Werte begrenzt werden.

**Tabelle 8: Musikpavillon, verträgliche Schalleistungspegel  $L_{WA}$**

	Werktage $L_{WA}$ [dB(A)]	Sonn- und Feiertage $L_{WA}$ [dB(A)]
<b>Regelbetrieb</b>		
Tag außerhalb der Ruhezeiten	95	89
Tag innerhalb der Ruhezeiten	85	85
Nacht	75	75
<b>Seltene Ereignisse</b>		
Tag außerhalb der Ruhezeiten	105	104
Tag innerhalb der Ruhezeiten	95	95
Nacht	85	95

Konzerte mit elektroakustischer Verstärkung sind aufgrund der ermittelten verträglichen Schalleistungspegel nicht möglich. Im Tagzeitraum können ohne weiteres beispielsweise Lesungen, kleinere Theateraufführungen und Kammermusikkonzerte durchgeführt werden. Als seltene Ereignisse außerhalb der Ruhezeiten sind Veranstaltungen wie beispielsweise Konzerte ohne elektroakustische Verstärkung möglich.

#### **IV.6 Anschluss an das Stromnetz**

Zur Versorgung der geplanten Gebäude muss anhand des künftigen Leistungsbedarfs geprüft werden, wie der Anschluss an das Stromnetz erfolgen kann. Im Besonderen ist bei der Planung auf die hochwassersichere Anbringung der Anschluss- und Zählerschränke sowie die gefahrlose Bedienbarkeit bei Extremhochwasser zu achten. Es wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit der KEVAG Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz in Verbindung zu setzen.

#### **IV.7 Brandschutztechnische Anforderungen**

- Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr.: 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu ermitteln.
- Für Gebäude und Gebäudeklassen IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ vom 17.07.2000 anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen.
- Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
- Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

#### **IV.8 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, Betastr. 6-8, 85774 Unterfoehring, sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn

einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

#### IV.9 Landesarchäologie

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in 56077 Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

#### IV.10 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/ Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Nur wenn die o.g. Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwertung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

Anlage: Systemschnitte

Ausgefertigt Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, 21. Juni 2011

Oberbürgermeister



Anhang zu den Textfestsetzungen  
 Bbauungsplan "Café Rheinanlagen"

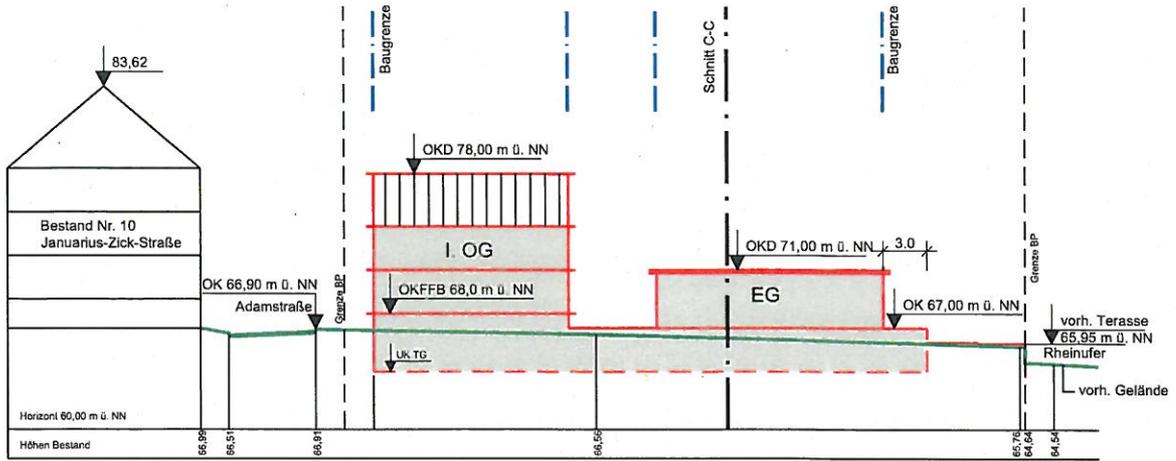
Schemaschnitte M.= 1: 500

Stand: 20.12.2010

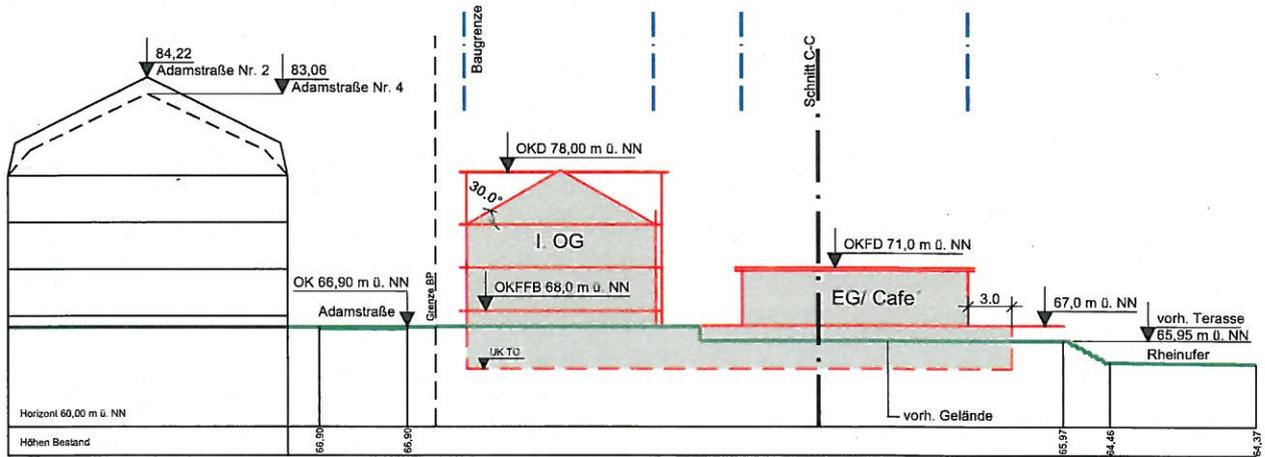
OKD= Oberkante Dach/ siehe Textziffer I.1.3

OKFFB= Oberkante Fertigfußboden

Schemaschnitt A-A



Schemaschnitt B-B



Schemaschnitt C-C

