

TEXT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 a für den Bereich Emser Straße 250: Betreutes Wohnen, Altenpflege

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6
Baunutzungsverordnung - BauNVO-)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Das in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen und der Pflege alter Menschen („Betreutes Wohnen mit stadtteilorientierter Pflege“).

b) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe zur Deckung des täglichen Akutbedarfs der Bewohner des Seniorenwohn- und -pflegeheimes

c) Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen

d) Ausgeschlossen sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 In dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, außer an den dafür vorgesehenen Stellen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Es sind Stellplätze nach § 47 Landesbauordnung - LBauO - i. V. m. der Verwaltungsvorschrift vom 24.07.2000 (MinBl. Nr. 11 vom 15.08.2000, S. 231) auf dem Gelände nachzuweisen, hiervon mindestens 2 Behindertenstellplätze.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

3.1 Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Ein- und Umfahrten sowie Zugänge und Terrassen, sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung dieser Pflanzflächen mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.

5. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

5.1 **Zulässige Grundflächenzahlen**

Die im Baufenster zu definierenden Gebäude dürfen eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen im Sinne der in § 19 Abs. 4, Satz 1 bezeichneten Anlagen ist zulässig.

5.2 **Zulässige Geschossflächen**

Auf die zulässige Geschossfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

6. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO**

Für die äußere Gestalt von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet wird im Einzelnen folgendes vorgeschrieben:

6.1 **Dächer Bauteil A und B**

- a) Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zulässig. Die Dachneigung ist max. 45 Grad zulässig.
- b) Für die mit FD gekennzeichnete Nutzungseinheit ist nur ein Flachdach zulässig.
- c) Drempe bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Verlängerung Außenmauerwerk/Oberkante Dacheindeckung gemessen.
- d) Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,9 m Durchmesser sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.

6.2 **Gestalterische Festsetzungen**

- a) Die Dachflächen sind in den Farben anthrazit (RAL 7016), schiefergrau (RAL 7015), graublau (RAL 5008) oder alternativ in weißaluminium (RAL 9006) einzudecken. Rotbraune, rote, grellbunte bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.
- b) Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zu wählen, die sich harmonisch ins Ortsbild einpassen. Grelle und hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

6.3 **Allgemein**

- c) Alle geneigten Dächer sind mit einer harten Bedachung auszuführen.
- d) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche treten.
- e) Antennen für Rundfunk- und Fernsehempfang, einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 0,9 m, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, sind als eine Anlage für jede Nutzungseinheit auf dem Dach zulässig.
- f) Die Müllbehälter sind optisch abzuschirmen.

7. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO und § 17 Landespflegegesetz
- LPfIG -)

- 7.1 Wege, Stellplatzflächen und dergleichen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Abstandhalter etc.)
- 7.2 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- 7.3 Die Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück ist als befahrbare Rasenfläche wie z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine etc. anzulegen.

8. **Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter A und B zu definierenden Gebäude sind die der Eisenbahnlinie in erster und zweiter Baureihe zugewandten Fenster (somit die Fenster der Gebäudewestseite der Gebäude A und B entlang der Eisenbahntrasse) als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (Vorhaltemaß berücksichtigt $R'_{w} = > 35$ dB) einzubauen.

Das geforderte Schalldämmmaß muss bei geschlossenem Fenster erreicht werden.

Außerdem ist betreffend dieser Fenster der zusätzliche Einbau von schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich. Dieser Schallschutz ist nur bei Räumen erforderlich, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafräume). Die Anforderungen des Schallschutzes beziehen sich auch auf die Außenbauteile der Gebäude.

9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a und b BauGB**

9.1 **Allgemeine Festsetzungen**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 zu sichern und einer nachhaltigen Folgenutzung zuzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den erforderlichen Erschließungswegen zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen muss spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode bzw. nach Fertigstellung der Hochbauten, Hof- und Wegeflächen erfolgen.

Eine örtliche Versickerung des Regenwassers ist im Rahmen der Bauantragstellung zu klären.

9.2 Neupflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher aus der folgenden Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mind. 80 % der folgenden Baumarten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (Hochst. mind. StU. 18-20)

Es sind keine Kugel – oder Säulenformen zu verwenden.

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung (Hochst. 12-14 und Heister 175-200)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Amelanchier laevis (Hängende Felsenbirne)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

Obstbäume (Hochst. StU. 10-12)

Weitere bewährte und robuste Lokalsorten sind zulässig.

- Bohnapfel (Apfel)
- Boskoop
- Goldparmäne

- Clapps Liebling (Birne)
- Gellerts Butterbirne

- Große Schwarze Knorpel (Kirsche)

9.3 Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten.

Mindestens 80 % der folgenden Straucharten sind zu verwenden:

Sträucher (2 x v., 60 – 100)

- Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosterum (Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)

- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Zulässig in diesen Flächen sind außerdem:

Untergeordnete Erschließungswege mit einer wassergebundenen Decke

9.4 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b BauGB)

Der laut Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum und Vegetationsflächen im Umfeld, die auf dem Grundstück erhalten werden, sind durch artgerechte extensive Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Hinweise:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18 915.

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

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

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

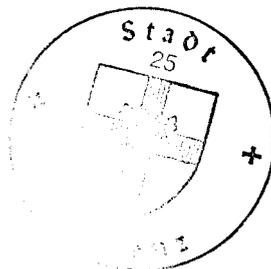
10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB).

Hinweis:

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, über die nach der Landesbauordnung notwendige Anzahl der Stellplätze im Plangebiet hinausgehend, weitere Stellplätze in der fußläufigen Nähe des Objektes zu errichten. Insgesamt sollen damit 50 Stellplätze (verpflichtende im Gebiet und zusätzliche) vom Vorhabenträger errichtet werden.

Ausgefertigt:
Koblenz, 05.08.2005



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt Wiemann
Oberbürgermeister