

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 154

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1)
- Sondergebiet Verwaltung -</p> <p>1.1.1 Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude.</p> <p>1.1.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der zulässigen Nutzung zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2)
- Sondergebiet Marketing, Veranstaltung, Gastronomie und Verwaltung -</p> <p>1.2.1 Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke, die dem Bereich, Marketing, Veranstaltung, Gastronomie und Verwaltung zuzuordnen sind.</p> <p>1.2.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der zulässigen Nutzung zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>1.3 Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum („Baurecht auf Zeit“)</p> <p>1.3.1 Die Plangebietsbereiche mit „Baurecht auf Zeit“ ergeben sich aus den Festsetzungen der Planurkunde im Detailplan.</p> | <p>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</p> <p>§ 11 BauNVO</p> <p>§ 11 BauNVO</p> <p>§ 9 (2) Nr.1 BauGB</p> |
|--|---|

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154

„Schlossplatz (Erweiterung)“

- 1.3.2 Auf den mit „Baurecht auf Zeit“ festgesetzten Flächen sind Nutzungen und Anlagen, die zur Vorbereitung und Durchführung der Bundesgartenschau Koblenz 2011, der Straßenbaumaßnahmen „Tieferlegung Neustadt und der Anlage und Betrieb der „Öffentlichen Tiefgarage Schlossvorplatz“ dienen, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 31.12. 2012, zulässig.

Hiervon abweichend sind ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zur Durchführung der Bundesgartenschau (01.03.2011) entsprechend Verkehre auf den im Plan als Folgenutzung dargestellten Verkehrs- und Bauflächen weiterhin zulässig.

Die in der Planurkunde (Detailplan) abgegrenzten und durch Ordnungsziffer gekennzeichneten Teilflächen „Baurecht auf Zeit“ definieren unterschiedliche Flächenfunktionen für die Bundesgartenschau. In den Teilflächen sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:

- 1.3.2.1 Teilfläche Ordnungsziffer ① :
(BUGA Kern- und Eingangsbereich)
- BUGA-Ausstellungseinrichtungen, wie z.B. Ausstellungspavillions
 - Veranstaltungsbühnen
 - Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
 - Bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rot-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
 - Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
 - Absperreinrichtungen, z.B. Zäune und Tore im Kernbereich

„Schlossplatz (Erweiterung)“

1.3.2.2 Teilfläche Ordnungsziffer (II):

(BUGA Kernbereich Schlossvorplatz, Schlossseitenbereiche und Schlossterrasse /-garten)

- BUGA-Ausstellungseinrichtungen, wie z.B. Ausstellungspavillions
- Veranstaltungsbühnen
- Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
- bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rot-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Absperreinrichtungen, z.B. Zäune und Tore im Kernbereich
- Anlagen für Mobilitätsbehinderte, z.B. in Form von Rampen, Aufzügen etc.
- bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- bauliche Anlagen der „öffentlichen Tiefgarage Schloßvorplatz“
- bauliche Anlagen der „Tieferlegung Neustadt“, die diesen Bereich betreffen (z.B. Rampen der Fußgängerbrücke).
- Verkehrsflächen (Zuwegungen zur Bestandsnutzung)

1.3.2.3 Teilfläche Ordnungsziffer (III):

(Korrespondenzbereich Clemensplatz/ Stresemannstraße):

- Bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den Aus- und Einstiegsbereichen der BUGA-Busse stehen, z.B. Warteräume für Besucher, Informationsstände/ -pavillions und Toilettenanlagen.
- Fahrradabstellanlagen
- Gastronomie- und Verkaufseinrichtungen inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- Verkehrsflächen

„Schlossplatz (Erweiterung)“

1.3.2.4 Teilfläche Ordnungsziffer **IV**:
(Korrespondenzbereich Reichenspergerplatz):

- Bauliche Anlagen, die als Ergänzung zu den Aus- und Einstiegsbereichen der BUGA-Busse Clemensplatz dienen, z.B. Warteräume für Besucher, Informationsstände/ -pavillions und Toilettenanlagen.
- Gastronomie- und Verkaufseinrichtungen inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.

1.3.2.5 Teilfläche Ordnungsziffer **V**:
(Transfer- und Eingangsbereich Schlossrondell):

- Informationsstände/ -pavillions, Kassenhäuser, Toilettenanlagen
- Bauliche Anlagen für Bedienstete, Hilfs- und Rettungskräfte etc, z.B. Feuerwehr-/ Rot-Kreuz-Station inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- Verkaufs- und/ oder Gastronomieeinrichtungen, inkl. Sozialräume und zugehörige Lagerflächen
- bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen, z.B. Wege/ Plätze, Brunnen, Denkmäler, Kunstobjekte, Beleuchtungsanlagen etc.
- bauliche Anlagen der „Tieferlegung Neustadt“, die diesen Bereich betreffen (z.B. Rampen der Fußgängerbrücke).

1.3.3 Die zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Planzeichnung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

2.2.1 In den als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbrücke“ und als „Öffentliche Tiefgarage“ festgesetzten Gebieten sowie für den unter der festgesetzten Fußgängerbrücke in der öffentliche Verkehrsfläche liegende Tiefpunkt der „Tieferlegung Neustadt“ wird als maximal zulässige Anlagenhöhe für die „Fußgängerbrücke“ 72,2 m ü. NN, für die „Öffentliche Tiefgarage“ 70,4 m ü. NN und für den Tiefpunkt der „Tieferlegung Neustadt“, die Höhe der Straßengradiente mit $\geq 67,0$ m ü. NN festgesetzt.

2.2.1.1 Die Anlagenhöhe wird hierbei durch die Oberkante (OK) der Belagsfläche (Fußgängerbrücke und der tiefergelegten Straße Neustadt) bzw. der Oberkante (OK) der Tiefgaragendecke bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen in m ü. NN nicht überschreiten bzw. unterschreiten (hier Straßengradiente Tieferlegung Neustadt).

2.2.1.2 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ sind über die nach Ziffer 2.2.1 festgesetzte Höhe hinaus zulässig, wenn ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Treppenhäuser, Fahrstühle, Lüftungseinrichtungen) und diese außerhalb der unter Punkt 2.3 festgesetzten Flächen errichtet werden.

2.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

2.3.1 Die im Plan festgesetzten und mit der Ordnungsnummer ① gekennzeichneten Flächen sind von einer oberirdischen Bebauung freizuhalten, welche die Sichtachsen (Schlossstraße – Schlosshauptgebäude, Stresemannstraße - Zirkularbauten, oder die Sichtachse zwischen den Eingangsbereichen der beiden Schloss-Zirkularbauten) beeinträchtigen könnten.

2.3.1.1 Nicht zulässig sind in diesem Bereich die unter Punkt 6.1 in Verbindung mit Punkt 2.2.1.2 als allgemein zulässig erklärten (oberirdischen) betrieblichen Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ sowie die ebenfalls unter Punkt 6.1 als allgemein zulässig erklärten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck einer öffentlichen Parkanlage dienen, wenn diese die unter Punkt 2.3.1 beschriebenen Sichtachsen beeinträchtigen.

- 3. Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und/oder Baulinien gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Stellplätze sind in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen unzulässig.
- 4. Sonstige Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO
- 4.1 In den als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) festgesetzten Gebieten sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Müll o.ä. außerhalb der durch Baugrenzen und/oder Baulinien gekennzeichneten Grundstücksflächen unzulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 (1) BauNVO
- 4.2 In den mit der Zweckbestimmung Stellplätze abgegrenzten Bereichen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 (1) BauNVO
- 4.3 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 5.1 Die Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie die jeweilige Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und deren Festsetzung als private oder öffentliche Flächen ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 5.2 In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Tiefgarage“ wird aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Sinne des Immissionsschutzes eine maximale Anzahl von 630 Stellplätzen als Obergrenze festgesetzt.
- 6. Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 6.1 Für die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen, z.B. Wege, Plätze, Brunnen, Spielgeräte/ -elemente, Pergolen etc. sowie die für zulässig erklärten betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen der „Öffentlichen Tiefgarage“ allgemein zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 7.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (a) bezeichnete Flächen wird als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Feuerwehr- und Rettungskräfte zu belasten sind.
- 7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (b) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der mit der Ordnungsziffer (b) bezeichneten Grundstücke zu belasten ist.
- 7.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (c) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der mit der Ordnungsziffer (c) bezeichneten Grundstücke zu belasten ist.

8. Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Für die im Bebauungsplan nach Ziffer 8.5 der Planurkunde gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei baulicher Umsetzung der öffentlichen Tiefgarage passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der Schalltechnischen Untersuchung vorzunehmen.

Hinweis: Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

- 8.2 In den nach Ziffer 8.5 der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen wird zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen der Außenlärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Hinweise: Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Auf den hier empfohlenen Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen wird hingewiesen.

- 8.3 Die im Bereich der geplanten Tieferlegung der Straße Neustadt entstehenden Trogwände sind hochabsorbierend auszubilden. Bezüglich dieser gestellten Anforderung an die Reflexionseigenschaften wird auf die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Abschn. 3.2.1.3 verwiesen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
LBauO

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Plätze usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundene Decke, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien.

2. Sendemasten, Antennen und Mobilfunkeinrichtungen

Dauerhafte Sendemasten, Antennen und Mobilfunkeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 3,00 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 1a BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 20 u. 25
BauGB

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Unterhaltung und Ersatz von Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen sind nach Fertigstellung (Abnahme) der Baumaßnahme „Tieferlegung Neustadt“ bzw. der „Öffentlichen Tiefgarage“ zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens nach Abschluss der Bundesgartenschau Koblenz 2011 i.V. mit der im Bebauungsplan festgesetzten Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12. 2012, durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld von zur Erhaltung festgesetztem Baumbestand ist der Baumschutzbereich entsprechend RAS LP 4 und der DIN 18920 zu gewährleisten.

Bei genehmigter Beseitigung oder Abgang eines Baumes muss eine Ersatzpflanzung am gleichen Ort bzw. im unmittelbaren Umfeld mit einer Pflanzstärke von 3 x verpflanzt und 25-30 cm Stammumfang erfolgen. Die Art ist entsprechend des entfallenden Baumes zu wählen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154

„Schlossplatz (Erweiterung)“

- | | | |
|----------|---|---|
| 2 | Landespflegerische Festsetzungen | § 1a BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 20 und 25
BauGB |
| 2.1 | Die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan dokumentierte Gesamtbilanz der unversiegelten Flächen von 38 % innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Stand 2005) ist für die Folgenutzung, nach der Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12.2012, einzuhalten. | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 2.2 | Die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan dokumentierte Anzahl von 355 Bäumen (Stand 2005) muss auch nach Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12.2012 mindestens in der o.a. Anzahl im Bebauungsplangebiet vorhanden sein. | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 2.3 | Nach Abschluss der „Bundesgartenschau Koblenz 2011“ ist spätestens im Jahre 2013 im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt Koblenz eine erneute landespflegerische Gesamtbilanz bzgl. der dann vorliegenden Flächenversiegelung durchzuführen. Die im Rahmen des Monitorings im Vergleich zum Status-Quo in 2005 festgestellte Mehrversiegelung ist zurückzubauen oder im räumlichen und funktionalen Zusammenhang im Bebauungsplangebiet auszugleichen.

Bezüglich des Baumbestandes ist ebenfalls eine Bilanzierung unter den gleichen Bedingungen durchzuführen. Eine im Rahmen des o.a. Monitorings im Vergleich zum Status-Quo in 2005 festgestellte Minderanzahl von Bäumen ist quantitativ und qualitativ (im Verhältnis der im Landschaftsplan zum B-Plan dokumentierten Wertigkeit der Bäume im Umfang 1 : 1 bis 1: 3) zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Monitoring, auszugleichen. | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 2.4 | Die „Öffentliche Tiefgarage“ ist in den Bereichen, die gärtnerisch gestaltet werden sollen, mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 1,00 m zu versehen. | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 2.5 | Die im Plan dargestellten und mit ① gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ dienen zum Ausgleich der mit der geplanten Tieferlegung der „Straße der Neustadt“ verbundenen Baumverluste. Analog der vorhandenen Doppelreihe im nördlichen Bereich der Neustadt ist in diesem Bereich - in Abstimmung mit der Ausführung der Ausführungsplanung zur Straßenplanung „Tieferlegung Neustadt“ - eine Doppelreihe aus mindestens 10 Platanen (= 20 Bäume), 3 x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm, anzulegen. | § 9 (1) Nr. 25 a und (1a)
BauGB |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154

„Schlossplatz (Erweiterung)“

- 2.6 Die im Plan dargestellten und mit ② gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ dienen zum Ausgleich der mit der „öffentlichen Tiefgarage“ verbundenen Baumverluste und Ortsbildbeeinträchtigungen. Hier sind Baumneupflanzungen in Form von 3 x verpflanzte Linden (analog der Sorten im Umfeld), 25 – 30 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Alternative Begrünungsmaßnahmen, die ebenfalls eine angemessene visuelle Abschirmung des Zufahrtsbereiches der Tiefgarage zu den angrenzenden Grünflächen ermöglichen, z.B. in Form von Kletterpflanzen mit Rankgerüsten, begrünten Pergolen etc. werden ebenfalls als zulässig erklärt.
- § 9 (1) Nr. 25 a und (1a) BauGB
- 2.7 Die im Plan dargestellten und mit ③ und ④ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dienen zum Ausgleich der mit der „öffentlichen Tiefgarage“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf diesen Flächen sind spätestens nach Aufhebung des „Baurechts auf Zeit“ zum 31.12.2012 die festgesetzte Folgenutzung umzusetzen.
- Die vorhandene Flächenversiegelung der Parkplatznutzung ist zu beseitigen und im Anschluss als öffentliche Grünfläche mit Wiesen- und Gehölzbeständen herzurichten.
- § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 2.8 Die im Plan dargestellten und mit ① gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen“ im Umfeld der Platanen vor dem Schloss wird im Sinne eines Baumschutzbereiches entsprechend RAS LP 4, Ausgabe 1999 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinie für die Anlage von Straßen) festgesetzt.
- Bei Baumaßnahmen am Rande der Schutzzone sind die Bäume vor Durchführung der Baumaßnahmen mittels eines Grabens, der entsprechend der Vorgaben der RAS-LP 4 angelegt ist, vorzubereiten.
- § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 2.9 Die im Plan dargestellten und mit ② gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen“ setzt den Erhalt der bestehenden historischen Bepflanzung als Platanen-Doppelreihe fest.
- § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

D. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

§ 9 (6) Nr. 6 BauGB

1. Innerhalb des 40-m Bereiches der Rheins gelten die Bestimmungen des § 76 Landeswassergesetzes.
2. Teile des Bebauungsplangebietes (Schlossvorplatz im Bereich der ehemaligen Thingstätte) wurde durch die damalige Bezirksregierung im Jahre 1986 als kartierte Altablagerung mit der Registriernummer 11100000-258 registriert.

Hinweise zu Erdarbeiten:

Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind grundsätzlich bzgl. potentiellen Bodenverunreinigungen gutachterlich zu begleiten sowie wegen evtl. noch vorhandener Bombenblindgänger ist der Kampfmittelräumdienst ebenfalls einzubeziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei >LAGA Z2 belastetem Aushubmaterial mit deutlich erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist. Dies gilt auch im Falle von Baumaßnahmen, die einen Bodenaushub in den schadstoffbelasteten Bereichen mit nachgeschalteter Entsorgung erfordern. Hinsichtlich der Deponierung von Bodenaushub ist darauf hinzuweisen, dass sich Einschränkungen durch die teilweise festgestellten Glühverlustwerte > 3 % ergeben.

Aus der Altablagerung können sich für die Gründung von Hochbauten bzw. Wegebauten Erschwernisse für die statische Belastbarkeit ergeben. Entsprechende Statische Nachweise sind hier zu führen.

Hinweise zur Minimierung eines potentiellen Gefährdungspfades Boden – Mensch (Direktkontakt):

Aus Vorsorgegründen ist insbesondere die Grasnarbe von Rasenflächen regelmäßig auf Beschädigungen zu kontrollieren und im Falle von Schäden sind diese kurzfristig zu beseitigen. Falls ohnehin gärtnerische Maßnahmen vorgesehen sind, sollte die Mächtigkeit der Mutterbodenabdeckung in Bereichen mit höherer Schadstoffbelastung der Auffüllung bis auf 0,35 m erhöht werden.

Zu Gefährdungen über den Pfad Boden – Mensch (Direktkontakt) kann es auch dann kommen, wenn durch Pflanz- oder Tiefbauarbeiten belastetes Auffüllungsmaterial an die Geländeoberfläche befördert wird, so dass z. B. auf den Grünflächen spielende Kinder damit in Kontakt kommen können. Der Ablauf derartiger Maßnahmen sollte daher so gestaltet werden, dass diese Situation nicht eintreten kann.

„Schlossplatz (Erweiterung)“

3. Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, sind mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten diese anzuzeigen. Es wird bei etwa zutage kommenden Funden auf die Meldepflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz hingewiesen.
4. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen weiterhin zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen, s. Anlage Trassensummenplan. Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Wurzelwerk, Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erd- und Pflanzarbeiten sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.
5. Hinweise zur geplanten Denkmalzone:
Für Teile des Bebauungsplangebietes (s. zeichnerische Hinweise in der Planzeichnung) ist die Ausweisung als Denkmalzone vorgesehen.
6. Hinweise zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser:

Aufgrund der zahlreichen Auffüllungen und der registrierten Altablagerung im Plangebiet wird eine zentrale Versickerung von befestigten Flächen (z.B. Dachflächen) über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. in diesen Bereichen nur bedingt bis nicht geeignet beurteilt.

Im Falle der Planung einer zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist daher im Einzelfall unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte so weit wie möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Sofern dieses nicht möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen (Trennsystem).

7. Hinweise zu Feuerwehrlflächen:
Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 17. Juli 2000 anzuwenden. Die Flächen sind mit Kennzeichnungsschildern gem. DIN 4066 zu kenn-

zeichnen.

Zur Löschwasserversorgung muss für die geplante Tiefgarage sowie für das bestehende Schloss 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.). Demnach muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen. Sofern Unterflurhydranten vorgesehen werden, sind diese durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Zufahrt wurde über die Stresemannstraße gewählt. Die vorhandene Zufahrt zum Gelände der SGD-Nord über den jetzigen Parkplatz (Fahrweg) ist auch zukünftig zur Einleitung wirksamer Löscharbeiten im Brandfall erforderlich.

Auf der Rückseite des Schlosses (Rheinseite) ist ein Wendehammer Typ 2 gem. EAE 85/95 vorzusehen.

Weitere Einzelheiten über die Gestaltung der notwendigen Feuerwehrlflächen auf dem Schlossplatz sind im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung (Amt 37) abzustimmen.

8. Hinweise zur Tieferlegung Neustadt und Tiefgarage Schlossvorplatz:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Mehrfachreflexionen im Trogbereich der Tieferlegung Neustadt sollten die Wände zumindest absorbierend ausgestaltet werden.

Die Oberflächenentwässerung und Drainage der Tiefgarage im Bereich Schlossvorplatz hat so zu erfolgen, dass keine nachteilige Veränderung des Wasserregimes in Hinblick auf die Bausubstanz des Schlosses und die Wasserversorgung des zu erhaltend festgesetztem Baumbestandes erfolgen wird. Entsprechende gutachterliche Nachweise sind im Rahmen des Bauantrages zu führen.

9. Hinweise zum Fledermausschutz:
(insbesondere der Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie):

Bezüglich des Fledermausschutzes wird hingewiesen, dass die im Rahmen des B-Planes für zulässig erklärte Nutzungen und bauliche Maßnahmen deren Lebensräume nicht erheblich beeinträchtigen dürfen.

Beleuchtung und Veranstaltungen in den Abendstunden sind als potentielle Beeinträchtigung zu werten, zu deren Vermeidung Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Maßnahmen zur Vorbereitung, Durchführung der BUGA sowie die Rückbaumaßnahmen sind in den Fledermauslebensräumen mit einem Fledermausmonitoring zu begleiten.

Vor allem die Beleuchtungskonzepte der öffentlichen Grünanlagen - insbesondere während der BUGA - ist auf den erforderlichen Fledermausschutz hin abzustimmen. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit geringer Streuwirkung zu installieren (abgeschirmte Lampen mit nach unten gerichtetem Licht) und geeignete Lampensysteme zu verwenden (monochrome Natriumdampflampen), um Lichtemissionen und damit Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten zu mindern.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere vor allen erforderlichen Fällungen von Altbäumen die zuständige Naturschutzbehörde, insbesondere bzgl. des Fledermausschutzes, hinzuzuziehen ist.

10. Hinweise für Baumaßnahmen der Tiefgarage im Bereich des als zu erhaltend festgesetztem Baumbestandes:

Im Vorfeld der Bauarbeiten für die Tiefgarage hat anhand eines Baustelleneinrichtungsplans die fachliche Abstimmung zum Schutz des Baumbestandes zu erfolgen. In dieser Abstimmung sind insbesondere der konkrete Bauablauf einschließlich der Festlegungen, wie der Bodenaushub, Arbeitsräume, Lagerbereiche für den Erdaushub, Zufahrtbereiche für Lastverkehr etc. unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange abzuwickeln ist, vorzunehmen. Diese planerische Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Tiefgarage zwischen dem Bauherren der Tiefgarage und dem Gutachter.

Für die Bauausführung ist in Abhängigkeit der Lage und Tiefe der Tiefgarage statt einer Baugrubenböschung eine Spundwand bis in Höhe des Urgeländes vorzusehen, um einen größeren Abstand zu den Wurzelbereichen zu erreichen. Die Festlegung der Spundung durch den Gutachter kann nach Einmessung des Baukörpers vorgenommen werden. In Handschachtungen ist im Bereich der Bäume zu prüfen, ob Wurzeln in den Spundwandbereich hineinragen. Falls dies der Fall sein sollte, sind diese durch entsprechende Wurzelbehandlungen nach DIN zu schützen.

Für die Bäume ist eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen für die Tiefgarage nach Möglichkeit ein Baumschutzgraben vorzubereiten.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154

„Schlossplatz (Erweiterung)“

E. Anlagen

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 154

„Schlossplatz (Erweiterung)“

Trassensummenplan