

**STADT KOBLENZ  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 191**

**BEREICH ZWISCHEN  
MOSELWEISSER STRASSE,  
BEHRINGSTRASSE,  
DB-GELÄNDE UND  
YORCKSTRASSE**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen werden aufgrund der

## RECHTSGRUNDLAGEN

(in der derzeit gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.06.1997, zul. geändert durch Verordnung zur Festsetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 ( BGBl. I S. 1250 )
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, zul. geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998, zul. geändert durch Art. 27 des LG. vom 06.02.2001 ( GVBl. S. 29 )
- Landespflegegesetz ( LPfIG) vom 05.02.1979, zul. geändert durch LG. Vom 06.01.2001 ( GVBl. S. 29 ) – EURO – Anpassungsgesetz -
- Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 59 des LG. Vom 06.02.2001 ( GVBl S. 29 )

nachstehende textliche Festsetzungen getroffen.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Gebieten folgende nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit WA<sup>2</sup> gekennzeichneten Gebieten folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart allgemein zulässig wird:

- Anlagen für Verwaltungen

#### 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Gebietsteilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von Gebietsteilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### 1.3 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet SO dient der Unterbringung der Zentralen Besoldungsstelle.

Zulässig sind:

- Bürogebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bei Festsetzung einer Firsthöhe ist diese als maximale Höhe über NN definiert. Als First gilt der oberste Gebäudeabschluß.

## 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der im Plan gekennzeichneten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. In den mit FHZ gekennzeichneten Bereichen (Feuerwehraufstellfläche) sind auch Mülltonnenbehälter ausgeschlossen. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 20m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,3m Firsthöhe nicht überschreiten.

Die mit M gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit den Ziffern 1 - 8 dienen der Bereitstellung der Abfallbehälter der mit gleicher Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Flächen am Tage der Abholung.

4. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Sondergebiete sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Gliederung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Gehwege, Stellplätze, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einem Teilbereich des Plangebietes ist in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan darzustellen.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Mindestens 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten und heimischen Strauchbepflanzung gemäß Artenliste 3 fachgerecht zu bepflanzen.  
Je angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 90 Laubbäume als Hochstämme gemäß Artenliste 5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind mit einer mindestens 6m<sup>2</sup> großen Unterpflanzung aus der Artenliste 2 zu versehen.  
Zweckbauten ohne gestaltete Fassade sind durch Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen. Dazu sind die Flächen ohne Öffnungen bis in max. 5m Höhe zu beranken.
7. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume zu ersetzen.
8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Für die mit a - i gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-,

Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Flächen und deren Anlieger
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Energieversorgung Mittelrhein GmbH (EVM), Deutsche Telekom AG, Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG).

Für die mit j gekennzeichnete Fläche wird folgendes Geh- und Fahrrecht festgesetzt:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht für allgemeine Fahrradfahrer

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen wird zur straßenzugewandten Seite der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 40 - 44$  dB entsprechend Schallschutzklasse 4 festgesetzt.

Für die mit B gekennzeichneten überbaubaren Flächen wird der Behring- und Yorckstraße zugewandten Seite der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 34 - 39$  dB entsprechend Schallschutzklasse 3 festgesetzt. In Neubauten sind Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für die mit C gekennzeichnete überbaubare Fläche wird zur straßenzugewandten Seite der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_w = 30 - 34$  dB entsprechend Schallschutzklasse 2 festgesetzt.

Für die mit D gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind für Wohngebäude Fenster der Schallschutzklasse 4, für Büroräume Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Für das Außenmauerwerk wird generell ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w$  größer/gleich 45 dB, für Dachaufbauten ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w$  größer/gleich 40 dB festgesetzt. Schlafräume sind bahnliniensabgewandt anzuordnen.

Ist eine den Lärmquellen Straßen- und Schienenwege abgewandte Zuordnung der Schlafräume nicht möglich, ist der zusätzliche Einbau von schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich.

**10. Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind alle Neubauten innerhalb des Plangebietes an das Fernwärmenetz der Energieversorgung Mittelrhein GmbH (EVM) anzuschließen. Die Wärme ist für Heizung und erwärmtes Trinkwasser zu nutzen.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Die Gebäude sind als einfache Baukörper auszubilden.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind die Wandflächen entsprechend der Ausrichtung zur Sonne zu gestalten: Bei den vorwiegend nördlich orientierten Fassaden überwiegt der Wandflächenanteil gegenüber dem Öffnungsflächenanteil, bei den vorwiegend südlich orientierten Fassaden überwiegt der Öffnungsanteil. Ausgenommen von dieser Regelung sind Treppenhäuser.

Die horizontalen Zonen (Sockel, Dachzone) sind durch Materialwechsel abzusetzen.

Fenster- und Eingangsöffnungen sind in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Straßenbild anzupassen.

#### **1.2 Dachgestaltung**

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

1. Satteldächer                      Dachneigung      15 – 25°

2. Pultdächer                        Dachneigung      7 – 12°

3. Flachdächer in Verbindung mit geneigten Dächern

Die Dachflächen sind in Ziegel oder Betondachsteinen in den Farben anthrazit (RAL 7016), grau (RAL 7015) oder graublau (RAL 5008) einzudecken. Alternativ ist zinkfarbenes Metallblech vorzusehen. Dachform, Dachgestaltung und Dachdeckung sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich vorzunehmen.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig. Bei Satteldächern sind Dachaufbauten als Einzelgaube bis maximal 1,8m Breite gestattet, wobei die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster 40% der Trauflänge nicht überschreiten darf. Der Dachbereich ab 0,8m unterhalb des Firstes und ab 1,5m von den Giebelwänden ist von Ausbauten freizuhalten.

#### **1.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Kennzeichnung der Inhaber sowie der Art und des Gegenstandes des Gewerbes im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich in die Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.

## 2. Gestaltung der Freiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

### 2.1 Freiflächen

Erschließungswege, Terrassen auf den privaten Baugrundstücken und Gemeinschaftsflächen sind in wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. mit einem Abflußbeiwert kleiner/gleich 0,7 zu befestigen. Tiefgaragen sind mit Erdreich in mindestens 0,8m Höhe zu überdecken.

Mindestens 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch anzulegen.

### 2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind zwischen Verkehrsflächen, bzw. den mit a - j gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und überbaubaren Flächen Mauern in maximaler Höhe von 0,3m in Verbindung mit maximal 1,5m hohen Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Die gekennzeichneten Freihaltezonen (FHZ) für Feuerwehraufstellflächen sind von jeglichen Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten.

Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mit einer mindestens 1,5m hohen Feldahorn-, Hainbuchen- oder Weißdornhecke im Pflanzabstand von 0,3m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In Ausnahmen ist ein durchgehend begrünter Zaun in entsprechender Höhe zulässig.

### 2.3 Entsorgungsbehältnisse für Abfälle

Außerhalb von Gebäuden sind Entsorgungsbehältnisse für Restabfälle und verwertbare organische Stoffe (Bioabfälle) derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

Im Gebiet ist ein Standortplatz für Wertstoffe festgesetzt.

**C Hinweise****1. Ökologisches Bauen****1.1 Energiesparende Bauweise**

Die Anordnung der Gebäude bevorzugt aus energetischen Gründen die gartenseitige Orientierung nach Süden (Passivhauskonzept). Es wird angeregt, die Wohnungsgrundrisse nach energetischen Gesichtspunkten zu zonieren, die Gebäude mit höherem Glasanteil nach Süden zu öffnen oder Wintergärten als energetische Pufferzonen vorzulagern.

**1.2 Nutzung solarer Energie**

Über die passive Nutzung hinaus wird angeregt, Solaranlagen zur aktiven Nutzung von solarer Energie z.B. für die Warmwasserversorgung zu installieren.

**1.3 Regenwassernutzung**

Das anfallende Regenwasser sollte gebäudebezogen oder gemeinschaftlich in Zisternen gesammelt und über einen zweiten Brauchwasserkreislauf z.B. für die WC-Spülung, Waschmaschine oder Außenbewässerung genutzt werden.

**1.4 Materialien**

Es wird angeregt, bei der Auswahl der Baustoffe ausschließlich baubiologisch unbedenkliche und in der Gewinnung und Herstellung umweltfreundliche Produkte zu verwenden, wie z.B. Holzprodukte aus einheimischen Beständen.

**2. Boden****2.1 Bodenbeschaffenheit**

Die Böden wurden mehrfach stark anthropogen verändert. Im gesamten Geltungsbereich stehen aufgeschüttete Substrate an. Diese Aufschüttungen bewegen sich in einer Mächtigkeit zwischen 0,30 und 4,20m.

**2.2 Altlasten**

Die Sanierung noch vorhandener Altlasten erfolgt im Rahmen des Gebäuderückbaus. Als Mindeststandard ist die Oberflächenversiegelung zu erhalten.

Der Baubeginn und der Beginn der Rückbaumaßnahmen ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord und der dortigen Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und der Stadt Koblenz (Umweltamt) anzuzeigen. Besondere Vorkommnisse bzw. Auffälligkeiten bei den Rückbaumaßnahmen sind den o.g. Stellen unverzüglich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist unaufgefordert ein zusammenfassender Abschlußbericht vorzulegen. Die Sanierung der Altlastenverdachtsflächen kann im Rahmen des Gebäuderückbaus erfolgen. Als Mindeststandard ist eine mindestens

1m mächtige Abdeckung möglich.

Da der Umfang von Bodenverunreinigungen nicht abzuschätzen ist, sind Bodenaushubmaßnahmen generell gutachterlich zu überwachen, so daß eine Trennung von belastetem und unbelastetem Material gewährleistet ist. Es wird auf die grundsätzliche Möglichkeit der Umlagerung und nachfolgende Sanierung von Aushubmaterial auf dem Kasernengelände hingewiesen.

### 2.3 Kampfmittelfunde

Die ehemalige Boelcke-Kaserne gilt als Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.

### 2.4 Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.

## 3. Realisierung

### 3.1 Ausbau der Grün- und Verkehrsflächen

Der städtebauliche Vorentwurf gilt als Richtlinie für den Ausbauplan der öffentlichen Verkehrsflächen.

### 3.2 Anpflanzung von Bäumen

Bei Anpflanzung von Bäumen entlang der verkehrsberuhigten Bereiche ist ein Mindestabstand von 2m zwischen Baumstamm und Begrenzung der Verkehrsflächen einzuhalten.

### 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Beim Ausbau der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen oberhalb von Tiefgaragen ist die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten.

Ausgefertigt:  
Koblenz, den 25.06.2003



Stadtverwaltung Koblenz

*Ulrich Winemans*  
Oberbürgermeister

**ARTENLISTEN****Artenliste 1: Rank- und Kletterpflanzen**

Waldrebe	Clematis spec.	mit Topfballen
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	s.o.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	s.o.
Kletterrosen	Rosa in Sorten	s.o.

**Artenliste 2: Bodendecker**

Bodendeckende Rosen	Rosa spec.	Güteklasse A mit Topfballen
Efeu	Hedera helix	Büsche mit Topfballen, 30-40cm
Fingerstrauch	Potentilla Fruticosa	verpflanzte Sträucher mit Topfballen, 30-40cm
Frauenmantel	Alchemilla mollis	
Storchschnabel	Geranium in Sorten	
Goldnessel	Lamium galeobdolon	
Waldsteinie	Waldsteinia geoides	

**Artenliste 3: Strauch- und Heisterpflanzen für Privatgärten**

Liguster	Ligustrum vulgare	verpflanzte Sträucher, 100-150cm
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	s.o.
Zierrosen	Rosen in Sorten	s.o.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	s.o.
Hasel	Corylus avellana	s.o.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	s.o.
Hainbuche	Carpinus betulus	s.o.
Lorbeerkirsche	Pronus laurocerasos	s.o.

**Artenliste 4: Hochstämme (Laubbäume)**

Hainbuche	Carpinus betulus	Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt
Feldahorn	Acer campestre	s.o.
Winterlinde	Tilia cordata	s.o.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	s.o.
Spitzahorn	Acer platanoides	s.o.
Eberesche	Sorbus aucuparia	s.o.
Mehlbeere	Sorbusaria	s.o.

**Artenliste 5: Bäume in öffentlichen Flächen**

Hoevelstraße: Baumhasel	Corylus columa	Stammumfang 20-25cm, 3x verpflanzt
Planstraße A: Spitzahorn	Acerplatanoides "Cleveland"	s.o.
Planstraße B: Pyramideneiche	Quercus robur "Fastigiata"	s.o.
Planstraße C und zentrale Grünfläche: Stadtlinde	Tilia Cordata "Greenspire"	s.o.