

Textliche Festsetzungen und Hinweise

zum

Bebauungsplan

“Nr. 20“

Bardelebenstraße/ Yorckstraße/ Moselweißer Straße/ Moselring

- 9. Änderung -

(HwK-Ausbildungszentrum)

Stadt Koblenz

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige 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), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fas-sung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2008 (GVBl. S. 301)

- 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), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Stand: Dezember 2008

Gliederung:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Abweichende Bestimmung zur Ermittlung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO
 - 1.1.2 Gebäudehöhe
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Ausnahmsweise zulässige Anlagen allgemein zulässig
- 1.3 Stellplätze
- 1.4 Nebenanlagen

- 2.0 Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)
- 2.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB**
- 3.1 Begrünung der Fläche „A“
- 3.2 Begrünung der Fläche „B“
- 3.3 Begrünung der Fläche „C“
- 3.4 Vorgärten/ Fläche „G“
- 3.5 Flachdachbegrünung
- 3.6 Pflanzliste

- 4.0 Hinweise**
- 4.1 Brandschutz
- 4.2 Wasserrecht/ Versickerung
- 4.3 Stromversorgung

Anlage: Pflanzliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.1.1 Abweichende Bestimmung zur Ermittlung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen.

1.1.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe, bezogen auf einer Basis von 72,30 m ü.NN, nicht überschreiten.

Von der Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte, Brandwände etc.

Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 25,0 m nicht überschreiten.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Ausnahmsweise zulässige Anlagen allgemein zulässig

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) BauNVO unter den Nrn. 1 und 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im vorliegenden Änderungsgebiet allgemein zulässig.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für Wohnungen der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäß 24. BImSchV eingehalten werden.

1.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung flächenhaft festgesetzten privaten Grünflächen (Flächen „A“, „B“, „C“ und „g“) sind Stellplätze nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Wege, Zufahrten (außer Tiefgaragen-Zufahrten) und dergleichen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Abstandshalter etc.).

Die nicht überbauten und befestigten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.1 Begrünung der Fläche „A“

Die im Plan mit „A“ gekennzeichnete private Fläche ist als Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten. Am Rand der Grünfläche ist gemäß Plandarstellung auf einer Breite von mindestens 3 bis 5 m der vorhandene Gehölzbestand durch Unterpflanzung in der Form zu ergänzen, dass eine weitgehend geschlossene Baum-/ Strauchhecke entsteht. Für die Ergänzungsbepflanzung sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Entlang der inneren Gehölzränder sind mindestens 1 m breite Saumbereiche aus Wildstauden, Gräsern und Kräutern zu bilden.

Zulässig ist die Anlage von Wegeflächen in einem untergeordneten Anteil sowie die Anlage von flachen Grasmulden zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser.

3.2 Begrünung der Fläche „B“

Die im Plan mit „B“ gekennzeichnete private Fläche ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Bislang versiegelte Bereiche sind rückzubauen und in Vegetationsflächen umzuwandeln.

Innerhalb der Fläche „B“ ist eine Strauchhecke aus standorttypischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3- 5 Stück je Art zu erfolgen. Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

3.3 Begrünung der Fläche „C“

Die im Plan mit „C“ gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Bislang versiegelte bzw. überbaute Bereiche sind in Vegetationsflächen umzuwandeln. Im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage ist ein optimiertes Vegetationssubstrat in einer Stärke von mind. 0,4 m einzubauen und ein mehrschichtiger Aufbau mit Schutz-, Drainage- und Filterschicht vorzusehen.

Anteilig sind innerhalb der Grünfläche pro angefangene 200 m² Fläche mindestens drei Strauchgruppen zu je 3 - 5 Sträuchern zu pflanzen.

Hierbei sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Im Übrigen sind Rasen- oder Staudenflächen anzulegen.

Zulässig ist die Anlage von Wegeflächen in einem untergeordneten Anteil (max. 25 %).

3.4 Vorgärten/ Fläche „g“

Die als Vorgärten festgesetzten Flächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge - gärtnerisch zu gestalten. Zwischen den straßenseitigen überbaubaren Flächen und der St.-Elisabeth-Straße (Fläche „g“) sind mindestens 4 hochkronige Laubbäume gemäß beigefügter Pflanzenliste anzupflanzen, wobei die Verwendung mittelwüchsiger Bäume/ Bäume II. Ordnung empfohlen wird. Die Größe der Pflanzscheibe anzupflanzender Bäume muss jeweils mindestens 8 m² betragen.

3.5 Flachdachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sollen, soweit sie nicht als Lichtöffnung oder für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren genutzt werden, als Dachgarten gestaltet oder mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung versehen werden.

3.6 Pflanzliste

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern
Die Pflanzenauswahl ist der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):

- Bäume, 3 x v., StU 16 - 18 cm
- Heister, 2 xv., 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher, 2 xv., 80 - 100 cm Höhe

4.0 Hinweise

4.1 Brandschutz

- 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 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

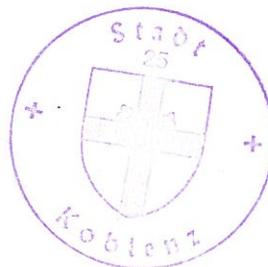
4.2 Wasserrecht/ Versickerung

Die Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist als Grundsatz zu beachten. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe Februar 2000, zu beurteilen. Im Falle einer geplanten Versickerung sind zur Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen Versickerungsversuche durchzuführen. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, ist als Träger öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

4.3 Stromversorgung

Die Ausführungsart des künftigen Stromanschlusses richtet sich nach dem Leistungsbedarf des Gebäudes bzw. der darin vorgesehenen Einrichtungen. Die KEVAG Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, empfiehlt dem Bauherrn, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit ihr in Verbindung zu setzen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 27.03.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Kurt Wiermann
Oberbürgermeister

Anlage: Pflanzenliste

Anlage: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche	Strauchpflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume . Ordnung ¹ B II. = Bäume II. Ordnung ² Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecke r
Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	x	x	B II./He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x	x		B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		(x)	x	x		B I.
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		(x)	x	x	x	B I.
Betula pendula	Hänge-Birke		(x)	x			B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder			x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x		x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x		x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x		x	x		Str
Crataegus crusgalli	Hahnensporn-Weißdorn		x	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x	(x)	x	x		B II./He

Fortsetzung nächste Seite

¹ Bäume I. Ordnung = hochwüchsige Bäume
² Bäume II. Ordnung = mittelwüchsige Bäume

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche		Strauch-/pflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecke r
Cytisus scoparius	Besen-Ginster					x			Str
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x				x	x		Str
Frangula alnus	Faulbaum	x				x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche				(x)	x	x		B I.
Hedera helix	Efeu						x	x	Bo
Ligustrum vulgare	Liguster					x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x				(x)	x	(x)	Str
Mahonia aquifolium	Mahonie					x	x	x	Str
Malus sp.	Zierapfel				x	x	x		B II.
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch					x	x		Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne				x	x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x				x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x					(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x				x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche				(x)	x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere						x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x					x	x	Str
Robinia pseudacacia	Scheinakazie				x	x	x		B I.
Rosa canina	Hunds-Rose	x				x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)						x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x				x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x				x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche				x	x	x		B II./He
Spiraea x arguta	Scheinspiere					x	x		Str

Rank- und Kletterpflanzen			Wuchsform							
Zu pflanzen- de Art	Verwendungs- bereiche	Abk.	selbst- klimmend	mit Rankhilfe	über- lagernd	Höhe in m	sonnig	halb- schattig	schattig	Kl. = Kletter- / Rank- pflanze
Clematis vi- talba	Waldrebe			x		2-4	x	x		Kl.
Clematis- Hybriden	Großbl. Wald- rebe			x		-8	x	x		Kl.
Hedera helix	Efeu		x		x	20- 30		x	x	Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		(x)	x	x	5-7 (9)		x	x	Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			(x)	x	2-3	x	x		Kl.
Lonicera x heckrotii	Geißblatt			x		3-4	(x)	x	x	Kl.
Lonicera hen- ryi	Immergr. Geiß- blatt			x		3-4		x	x	Kl.
Parthenocissus quin- quefolia	Wilder Wein		x	(x)	x	8-9 (15)	x	x		Kl.
Parthenocissus tricus- pidata	Jungferrebe			x	x	12- 15	x	x		Kl.
Polygonum aubertii	Knöterich			x	x	8-14	x	x	x	Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose			x		2-4	x			Kl.
Vitis ssp.	Wein			x	x	5-6 (10)	x	X		Kl.
Wisteria si- nensis	Blauregen			x		10- 12 (15)	x	x		Kl.