

# **Kreisfreie Stadt Koblenz Stadtteil Horchheim**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ gemäß § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen  
Stand: 12. Februar 2009  
Satzung**

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



IMMISSIONSSCHUTZ  
STÄDTEBAU  
UMWELTPLANUNG

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>3</b>  |
| 1 <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 2 <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| 3 <b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>3</b>  |
| 4 <b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| 5 <b>HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN .....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>4</b>  |
| 6 <b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 6.1 <b>GRÜNFLÄCHEN .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 6.2 <b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG<br/>VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 6.3 <b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN<br/>SOWIE ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....</b>                                                                                                | <b>5</b>  |
| 6.4 <b>PFLANZENLISTE / PFLANZQUALITÄTEN .....</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b>  |
| 6.5 <b>ZEITLICHE UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN .....</b>                                                                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| 7 <b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE<br/>DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER<br/>MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE<br/>TECHNISCHE VORKEHRUNGEN.....</b> | <b>6</b>  |
| 7.1 <b>ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER WESTLICHEN<br/>GEBÄUDEAUSSENBAUTEILE SOWIE DIE AN DIESER GEBÄUDESEITE<br/>ERFORDERLICHEN SONSTIGEN SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN.....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| 7.2 <b>ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN<br/>GEBÄUDEAUSSENBAUTEILE BEI RÄUMEN, DIE TAGS UND NACHTS GENUTZT<br/>WERDEN ODER DIE DEM SCHLAFEN DIENEN .....</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| 7.3 <b>ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN<br/>GEBÄUDEAUSSENBAUTEILE BEI RÄUMEN, DIE NUR TAGS GENUTZT WERDEN UND<br/>DIE NICHT DEM SCHLAFEN DIENEN.....</b>                                                                             | <b>10</b> |
| 8 <b>HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE .....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>13</b> |
| <b>TEIL B HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE<br/>RICHTLINIEN .....</b>                                                                                                                                                        | <b>14</b> |

## TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird festgesetzt:

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Voraussetzung des Fortbestandes der derzeitigen Nutzung wird der räumliche Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

Alten- und Pflegeheim gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO

Im Geltungsbereich ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,8 festgesetzt.

### 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 4 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'P' gemäß Eintrag in die Planzeichnung ist als privater Parkplatz festgesetzt.

## 5 HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene städtische Abwasserkanal (DN 600) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Innerhalb dieser sind die unter Punkt 6.2 bis 6.4 der textlichen Festsetzungen definierten Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB zu beachten.

### 6.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Wasserdurchlässige Beläge

Private Stellplätze, Wege und Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten insbesondere wassergebundene Decken, Split- oder Kiesbeläge sowie Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % seiner Gesamtfläche.

#### Erhalt der Trockenmauer

Die gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte, als westliche Grundstückseingrenzung dienende Trockenmauer ist aufgrund ihrer vielfältigen Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Lärmschutz zukünftig zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

#### Schutz der vorhandenen Vogelwelt

Das im Plangebiet vorhandene Vogelnest ist vor Beginn der Bebauung fachgerecht in einem der gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume zu verbringen.

Es sind fünf ‚Flach-Kästen für Fledermäuse‘ am Altbau des Seniorenzentrums vor Beginn von Abrissmaßnahmen von Nebengebäuden im Zusammenhang mit der Neubauerstellung aufzuhängen.

Es sind fünf Wandziegel mit Nistmöglichkeiten (Niststeine) für Fledermäuse im Neubau des Seniorenzentrums dauerhaft einzubauen.

Es sind fünf ‚Flach-Kästen für Fledermäuse‘ am Neubau des Seniorenzentrums dauerhaft aufzuhängen.

Es sind spätestens mit Abschluss des Seniorenzentrumsneubau an Gebäudefassaden und / oder Gehölzen insgesamt zehn Ersatzbrutmöglichkeiten für Vögel folgender Typen dauerhaft aufzuhängen: Höhlenbrüterkästen für Singvogelarten mit verschiedenen Lochgrößen, Halbhöhlenbrüterkästen, Nischenbrüterkästen / -höhlen mit Einflugschlitzen, Taubenhöhlen.

### 6.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### Stellplatzbegrünung

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Bezeichnung 'P' (privater Parkplatz), ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein Alleebaum gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

#### Freiflächenbegrünung

M1: Im Bereich der Maßnahme **M1** innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist je 200 qm Fläche ein standortgerechter Laubbaum zur Freiflächenbegrünung gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen; mindestens sind jedoch 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

M2: Der Bereich der Maßnahme **M2** innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

M3: Im Bereich der Maßnahme **M3** innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind je 200 qm Fläche ein standortgerechter Laubbaum zur Freiflächenbegrünung gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Hierbei können die beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume, die zu schützen, dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Absterbens durch standortgerechte Laubbäume zur Freiflächenbegrünung gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen zu ersetzen sind, hinzugerechnet werden.

M4: Die festgesetzten Grünflächen **M4** sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

### 6.4 PFLANZENLISTE / PFLANZQUALITÄTEN

Für die verpflichtenden Pflanzfestsetzungen gemäß Punkt 6.3 der textlichen Festsetzungen ist ausschließlich die Verwendung von 'standortheimischen' Pflanzen regionaler Herkunft zulässig. Sie wird zudem für darüber hinausgehende Bepflanzungen zur Anwendung empfohlen.

#### Laubbäume zur Freiflächenbegrünung

*(Hinweis: Die Pflanzarten resultieren vorwiegend aus den ermittelten Angaben zu heimischen Gehölzarten, insbesondere im Sinne faktischer Ausgleichswirkungen).*

#### Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm

|                            |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | - | Spitz-Ahorn       |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn        |
| <i>Betula pendula</i>      | - | Hänge-Birke       |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - | Hainbuche         |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - | Rotbuche          |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | Gewöhnliche Esche |
| <i>Juglans regia</i>       | - | Walnuss           |
| <i>Quercus robur</i>       | - | Stiel-Eiche       |
| <i>Tilia cordata</i>       | - | Winter-Linde      |

**Laubbäume zur Stellplatzbegrünung****Alleebäume:**

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm:

|                                             |   |                           |
|---------------------------------------------|---|---------------------------|
| <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'           | - | Stadt-Linde               |
| <i>Tilia cordata</i> 'Erecta'               | - | Winter-Linde 'Erecta'     |
| <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'               | - | Kleinkronige Winter-Linde |
| <i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofs Glorie' | - | Straßen-Esche             |
| <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'         | - | Spitz-Ahorn 'Cleveland'   |

**6.5 ZEITLICHE UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN**

(§§ 18 – 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen gemäß Punkt 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen ('Wasserdurchlässige Beläge', 'Stellplatzbegrünung' und 'Freiflächenbegrünung') sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugstauglichkeit der baulichen Anlagen folgt.

**7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

**7.1 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER WESTLICHEN GEBÄUDEAUßENBAUTEILE SOWIE DIE AN DIESER GEBÄUDESEITE ERFORDERLICHEN SONSTIGEN SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN**

**Begriffsdefinition**

Als ‚westliche Gebäudeaußenbauteile‘ gelten alle Teile baulicher Anlagen, deren Umfassungswände, Wandöffnungen, Dachflächen (dies gilt für alle Arten von Dächern, auch für Flachdächer) usw. zur westlich vorbeiführenden Bahntrasse hin ausgerichtet sind.

Alle Außenbauteile, die parallel zur Bahntrasse oder in einem Winkel bis zu 45° hierzu stehen, gelten dabei als ‚zur Bahntrasse ausgerichtet‘.

**Anforderungen an den Schallschutz**

1. Im Bereich der westlichen Gebäudeaußenbauteile sind Fenster oder sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989, generell unzulässig. Aufenthaltsräume im Sinne

der DIN 4109 sind dabei alle Räume die dem Aufenthalt von Menschen dienen, mit Ausnahme von (Arbeits-) Küchen<sup>1</sup>, Bädern und Haushaltsräumen.

2. Alle westlichen Gebäudeaußenbauteile müssen ein Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989, von mindestens 60 dB einhalten.
3. Die Anforderungen nach Nr. 1 und 2 gelten bei mehreren Gebäudeteilen oder einzelnen Wandabschnitten für jedes einzelne Gebäudeteil bzw. jeden einzelnen Wandabschnitt.
4. Sofern die zur Bahntrasse hin ausgerichteten Gebäudeaußenbauteile nicht ununterbrochen ausgeführt werden, so dass eine durchgängige Gebäudeaußenfront in diese Richtung entsteht, sondern durch Rücksprünge in der Fassade von mehr als 2 m Einschnitte wie etwa Terrassen, Loggien, Innenhöfe o.ä. entstehen, ist zwischen diesen Gebäudeteilen eine durchgängige Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m, gemessen ab Oberkante Fußboden des Gartengeschoßes, und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 15 kg/m<sup>2</sup> Ansichtsfläche die keine wesentlichen Öffnungen oder Undichtigkeiten aufweisen, als Verbindung zwischen den einzelnen Gebäudeteilen zu errichten.
5. Hinter einer solchen Schallschutzwand liegende Fenster oder sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen dürfen abweichend von der Festsetzung nach Nr. 1 errichtet werden, wenn sie die nachfolgend unter Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen im Einzelnen definierten Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989, einhalten.

## 7.2 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN GEBÄUDEAUßEN-BAUTEILE BEI RÄUMEN, DIE TAGS UND NACHTS GENUTZT WERDEN ODER DIE DEM SCHLAFEN DIENEN

### Begriffsdefinition

Als ‚sonstige Gebäudeaußenbauteile‘ gelten alle Teile baulicher Anlagen, die nicht unter die Definition nach Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen fallen und demnach nicht parallel zur Bahntrasse ausgerichtet sind und in einem Winkel von mehr als 45° hierzu stehen.

### Anforderungen an den Schallschutz

Gemäß der Definition von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989 sowie den dort niedergelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Abbildung 5, Seite 10) gelten nachfolgende Anforderungen hinsichtlich der Ausführung der Außenbauteile für unterschiedliche Raumnutzungen:

1. Für Räume der vollstationären Pflege sowie der Kurz- oder Tagespflege, die auch zum Schlafen genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auszubilden, die den Anforderungen der nachfolgenden **Karten 1 a - 1 c** (Abbildungen 2 bis 4) sowie der **Spalte 3** der ebenfalls unten angefügten Tabelle 8 der DIN 4109 (Abbildung 5) entsprechen; sie sind unterschieden je nach Ausrichtung des Raumes, dem Geschoss in dem er sich befindet und dem maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich.

<sup>1</sup>

Laut dem Urteil des BVerwG vom 29.08.2007 gelten Küchen, die nicht lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dienen, als schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109.

2. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die tags und nachts genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auszubilden, die den Anforderungen der nachfolgenden **Karten 1 a – 1 c** (Abbildungen 2 bis 4) sowie der **Spalte 4** der ebenfalls unten angefügten Tabelle 8 der DIN 4109 (Abbildung 5) entsprechen; sie sind unterschieden je nach Ausrichtung des Raumes, dem Geschoss in dem er sich befindet und dem maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich.
3. Für Büroräume, die auch nachts genutzt werden, gelten die Anforderungen nach Nr.2.
4. Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 der oben genannten Nr.1 bis 3, die sich zwischen zwei Fassadenaufpunkten befinden bzw. sich über mehrere Aufpunkte ausdehnen, gilt der benachbarte Höchstwert bzw. der Höchstwert der Ausdehnung.

**Legende**

- Emission Schiene
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Bauvorhaben
- LSWand / Mauer vorhanden
- Lärmschutzwand (Demenzgarten)

**Lärmpegelbereiche**

maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

|      |     |    |    |
|------|-----|----|----|
|      | I   | <= | 55 |
| 55 < | II  | <= | 60 |
| 60 < | III | <= | 65 |
| 65 < | IV  | <= | 70 |
| 70 < | V   | <= | 75 |
| 75 < | VI  | <= | 80 |
| 80 < | VII |    |    |

Abbildung 1: Legende zu den Karten 1 a – 1 c (Seite 8 und 9)

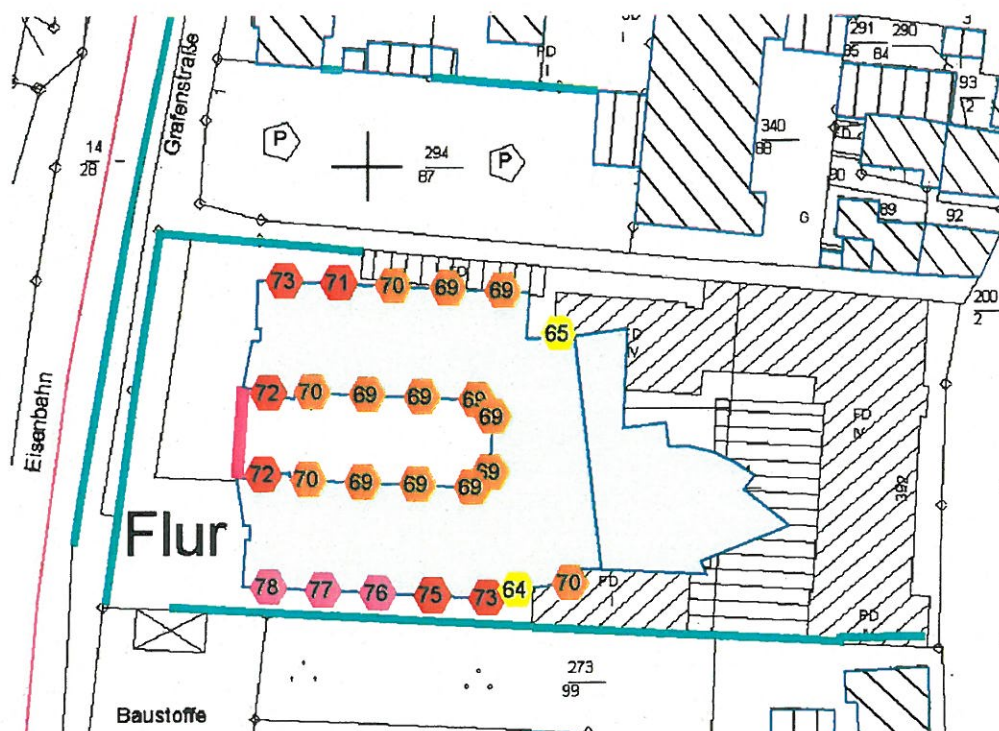


Abbildung 2: Karte 1 a - Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – nachts – Gartengeschoß



Abbildung 3: Karte 1 b - Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – nachts – Erdgeschoss



Abbildung 4: Karte 1 c - Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – nachts - Obergeschoss

| Spalte | 1                          | 2                                                         | 3                                                    | 4                                                                                                                               | 5                                      |
|--------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Zeile  | Lärm-<br>pegel-<br>bereich | 'Maßgeb-<br>licher Au-<br>ßenlärm-<br>pegel'<br><br>dB(A) | Bettenräume in<br>Krankenanstalten<br>und Sanatorien | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen,<br>Übernachtungs-<br>räume in Beher-<br>bergungsstätten,<br>Unterrichtsräume<br>und ähnliches | Bürräume <sup>1</sup> und<br>ähnliches |
|        |                            |                                                           | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB            |                                                                                                                                 |                                        |
| 1      | I                          | bis 55                                                    | 35                                                   | 30                                                                                                                              | –                                      |
| 2      | II                         | 56 bis 60                                                 | 35                                                   | 30                                                                                                                              | 30                                     |
| 3      | III                        | 61 bis 65                                                 | 40                                                   | 35                                                                                                                              | 30                                     |
| 4      | IV                         | 66 bis 70                                                 | 45                                                   | 40                                                                                                                              | 35                                     |
| 5      | V                          | 71 bis 75                                                 | 50                                                   | 45                                                                                                                              | 40                                     |
| 6      | VI                         | 76 bis 80                                                 | 55 <sup>2</sup>                                      | 50                                                                                                                              | 45                                     |
| 7      | VII                        | 81 bis 82 <sup>2</sup>                                    | 57 <sup>2</sup>                                      | 52 <sup>2</sup>                                                                                                                 | 50                                     |

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind entsprechend der örtlichen Gegebenheiten nachträglich festgelegt worden.

Abbildung 5: In Anlehnung an Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989 (Anmerkung: Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sind die unter <sup>2</sup> aufgeführten Werte nachträglich ergänzt worden)

### 7.3 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG DER SONSTIGEN GEBÄUDEAUSSEN-BAUTEILE BEI RÄUMEN, DIE NUR TAGS GENUTZT WERDEN UND DIE NICHT DEM SCHLAFEN DIENEN

#### Begriffsdefinition

Als ‚sonstige Gebäudeaußenbauteile‘ gelten alle Teile baulicher Anlagen, die nicht unter die Definition nach Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen fallen und demnach nicht parallel zur Bahntrasse ausgerichtet sind und in einem Winkel von mehr als 45° hierzu stehen.

#### Anforderungen an den Schallschutz

Gemäß der Definition von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989 sowie den dort niedergelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Abbildung 5, Seite 10) gelten nachfolgende Anforderungen hinsichtlich der Ausführung der Außenbauteile für unterschiedliche Raumnutzungen:

1. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die nur tags (06.00 bis 22.00 Uhr) genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auszubilden, die den Anforderungen der nachfolgenden **Karten 2 a - 2 c** (Abbildungen 7 bis 9) sowie der **Spalte 4** der voran stehend wiedergegebenen Tabelle 8 der DIN 4109 (Abbildung 5 unter Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen) entsprechen; sie sind unterschieden je nach Ausrichtung des Raumes, dem Geschoss in dem er sich befindet und dem, maßgebenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich.

2. Für Büroräume, die nur tags (06.00 bis 22.00 Uhr) genutzt werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auszubilden, die den Anforderungen der nachfolgenden **Karten 2 a - 2 c** (Abbildungen 7 bis 9) sowie der **Spalte 5** der voran stehend wiedergegebenen Tabelle 8 der DIN 4109 (Abbildung 5 unter Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen) entsprechen; sie sind unterschieden je nach Ausrichtung des Raumes, dem Geschoss in dem er sich befindet und dem, maßgebenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich.
3. Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 der oben genannten Nr.1 bis 2, die sich zwischen zwei Fassadenaufpunkten befinden bzw. sich über mehrere Aufpunkte ausdehnen, gilt der benachbarte Höchstwert bzw. der Höchstwert der Ausdehnung.

**Legende**

- Emission Schiene
- Schiene
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Bauvorhaben
- LSWand / Mauer vorhanden
- Lärmschutzwand (Demenzgarten)

**Lärmpegelbereiche**maßgebliche Außenlärmpegel  
in dB(A)

|      |     |    |    |
|------|-----|----|----|
|      | I   | <= | 55 |
| 55 < | II  | <= | 60 |
| 60 < | III | <= | 65 |
| 65 < | IV  | <= | 70 |
| 70 < | V   | <= | 75 |
| 75 < | VI  | <= | 80 |
| 80 < | VII |    |    |

Abbildung 6: Legende zu den Karten 2 a – 2 c (Seite 11 und 12)



Abbildung 7: Karte 2 a - Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – tags - Gartengeschoss

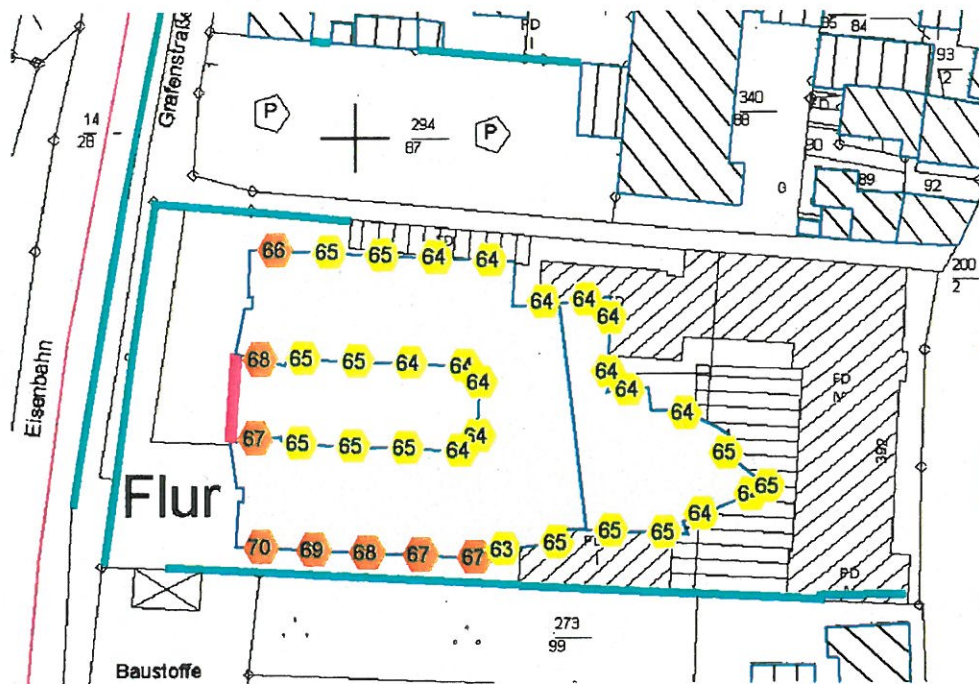


Abbildung 8: Karte 2 b Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – tags – Erdgeschoss

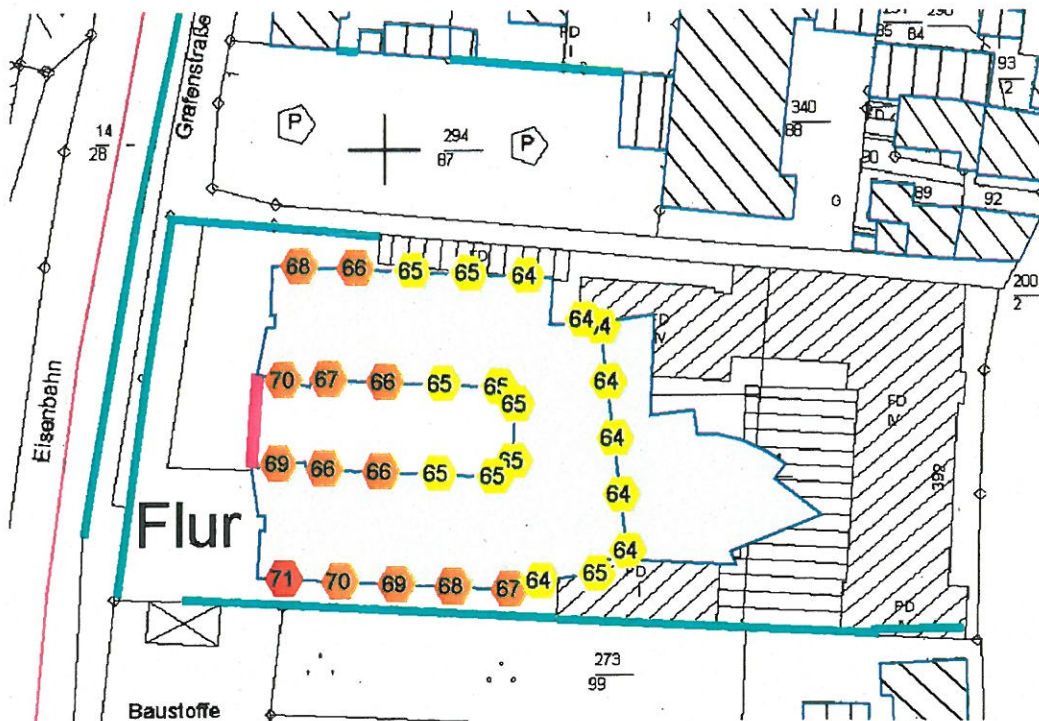


Abbildung 9: Karte 2 c - Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche – tags – Obergeschoss

## 8 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

### (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der topografischen Unterschiede der natürlichen Geländeoberfläche im Geltungsbereich wird eine Bezugshöhe festgesetzt, auf die sich die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bezieht (insbesondere maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse).

Als Bezugshöhe wird die Oberkante des Fußbodens des Gartengeschosses mit einer Höhe von 72 m ü. NN festgesetzt.

## TEIL B HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und vorwiegend zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
2. Der Durchführungsvertrag wird nähere Angaben zur Konkretisierung der Fassaden, Schnitte und Grundrisse sowie zur Festlegung der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze enthalten.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.
5. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
6. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
7. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
9. Es wird auf die einschlägigen Regelungen zum barrierefreien Bauen hingewiesen, um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden.
10. Gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde. Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage, muss die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, benachrichtigt werden, um diese zu bergen und zu dokumentieren.
11. Bei der Errichtung und Beseitigung der baulichen Anlagen des Seniorenheims soll aufgrund des Umgebungsschutzes des Kulturdenkmals Romanisches Haus die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.
12. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Betreten des Bahngeländes gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt ist.
13. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50m, der der DIN VDE 0115, Teil 1/6.82 Bild 4 entspricht, eingehalten werden.
14. Wegen weiterer Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der 15 kV-Oberleitung/Speiseleitung tätigen Personen wird auf die DB-Druckschriften DS 132 02 (UVV 2 Unfallverhütungsmaßnahmen) und DS 462 (VES) Vorschrift für den Dienst auf elektrisch betriebenen Strecken verwiesen.

15. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
16. Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist darauf hin, dass Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Wird eine Umverlegung notwendig, sollte möglichst frühzeitig ein Abstimmungstermin stattfinden.
17. Die KEVAG weist darauf hin, dass im Bereich von Versorgungsanlagen so zu arbeiten ist, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten weiterhin gewährleistet bleiben. Die Hinweise aus der Broschüre „Merkheft für Baufachleute“ sowie die „Zeichenerklärung“ der Plankarte sind einzuhalten. Ebenso muss eine Beschädigung der Netzanlagen unbedingt vermieden werden. Gleiches gilt, wenn nach Bezug des neuen Seniorenzentrums das bestehende Gebäude abgerissen wird. Um dies zu gewährleisten müssen sich die bauausführenden Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der KEVAG in Verbindung setzen.

---

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 222 „Seniorenzentrum Koblenz-Horchheim“ der kreisfreien Stadt Koblenz.

Ausgefertigt

Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, den 01. Aug. 2013  
\_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister