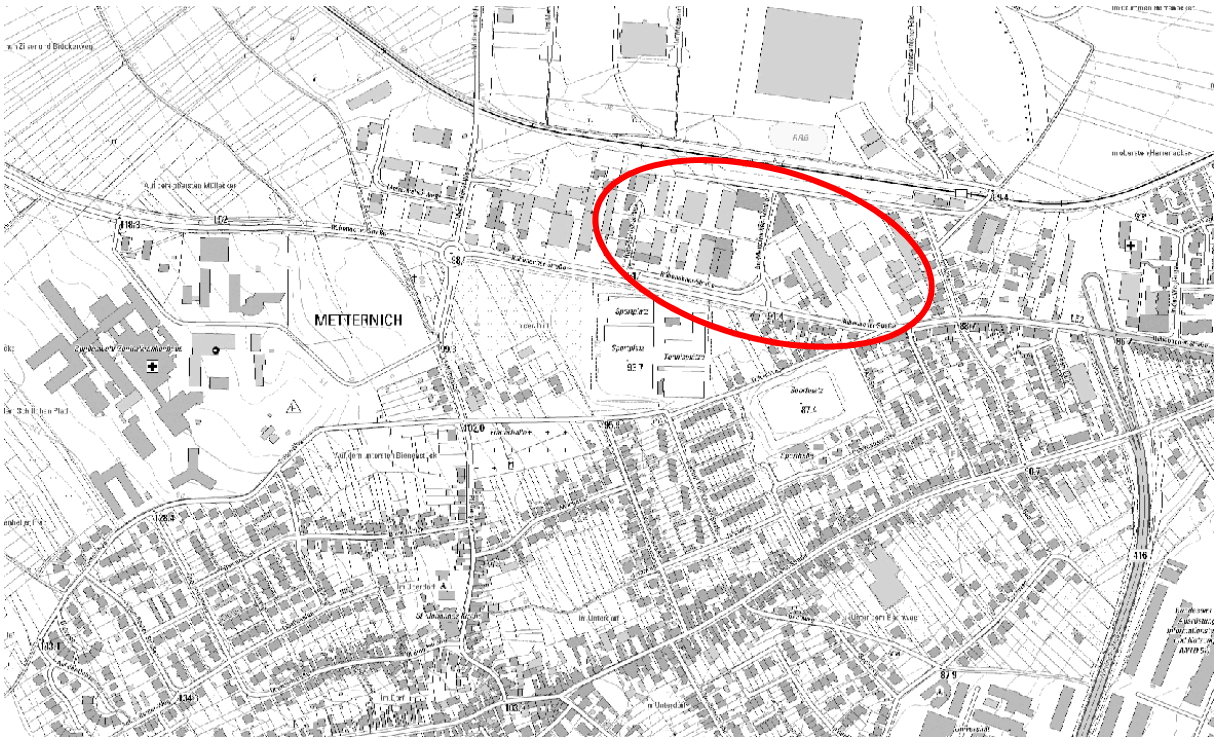
Stadtverwaltung
Koblenz

Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 242
„Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der DB- Strecke Koblenz-Mayen“

3. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

1. Maß der baulichen Nutzung 3

B. Hinweise 5

1. Berücksichtigung des Artenschutzes 5
2. Monitoring 5
3. Dachbegrünung 5
4. Ver- und Entsorgung 5
5. Wasserwirtschaftliche Belange 5
6. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen 6
7. Boden und Baugrund 6
8. Kampfmittelfunde 6
9. Archäologie 7
10. Brandschutz 7
11. DIN-Vorschriften und Regelwerke 7
12. Klima 8

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 256, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“, 3. Änderung ergänzt dieser die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 256, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ und dessen Änderungen.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 256, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 sowie § 8 BauNVO)

1.1. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Höhe baulicher Anlagen über NN durch

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

um bis zu 6,50 m, maximal jedoch bis zu einer Gebäudehöhe von 16,0 m, zugelassen werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante des Fertigfußbodens bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

1.1.2 In besonderen Ausnahmefällen kann die unter 1.1.1 definierte Gebäudehöhe um zusätzlich 1,0 m überschritten werden, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch die zusätzliche Überschreitung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Ein entsprechender klimatologischer Nachweis (Gutachten) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.1.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche), welche die festgesetzte Höhe bzw. die ausnahmsweise zugelassene Höhe nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 bis max. 1,50 m überschreiten, können zugelassen werden,

wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

1.1.4 Definition des Bezugspunktes:

Maßgebend ist die Höhe des natürlichen Geländes über NN am Standort des Vorhabens. Diese ermittelt sich als Mittelwert der Höhe am Schnittpunkt der Gebäudeecken des Hauptbaukörpers mit dem natürlichen (anstehenden) Gelände. Auskragende Gebäudeteile sind lotrecht auf das darunterliegende Gelände zu projizieren.

B. Hinweise

1. **Berücksichtigung des Artenschutzes**

   Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) vorzulegen, aus dem sich die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) ergeben.

   Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz (Artenschutzuntersuchung vor Abriss) sind zu beachten.

   Über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.) entscheidet die untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der einzureichenden Unterlagen.

   Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung betreffend (Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Verschluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten.

2. **Monitoring**

   Es können eventuell erforderliche Maßnahmen zum Monitoring, insbesondere bzgl. der unter Ziffer B.1. fallenden Maßnahmen zum Artenschutz, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Auflage zur Baugenehmigung) durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt werden.

3. **Dachbegrünung**

   Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die extensive Begrünung von Dachflächen empfohlen.

4. **Ver- und Entsorgung**

   Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

5. **Wasserwirtschaftliche Belange**

   Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

   Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

6. **Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen**

Gemäß Auskunft aus der Betriebsflächendatei (Umweltamt - Altlasten und Wasserrecht) sind für den Geltungsbereich zwei nicht näher klassifizierte Gewerbe- und Industriestandorte sowie verschiedene Brancheneinträge vermerkt.

Des Weiteren sind im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz die nachfolgenden Flächen kartiert:

1. Altstandort mit der Bezeichnung: „Ehem. Bauhof/ Aufbereitung von Straßenbaustoffen, Koblenz, Am Metternicher Bahnhof 11“, Reg.Nr. 111 00 000 – 5528
2. Altablagerungsstelle mit der Bezeichnung: „Ablagerungsstelle Koblenz, Rübenacher Straße“, Reg.Nr. 111 00 000 – 0325

Im Vorfeld der Bautätigkeit ist eine genaue Abfrage der Betroffenheit durch Kontaminationen für den konkreten Standort des Vorhabens durch den Bauherrn vorzunehmen. Hierzu ist das Umweltamt der Stadt Koblenz, Abteilung Altlasten, bzw. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu kontaktieren.

Sollten während der Bauarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, ist das Umweltamt der Stadt Koblenz unverzüglich zu benachrichtigen (Tel.: 0261 129 1502). Die weiteren Maßnahmen werden vor Ort festgelegt.

7. **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund zu beachten.

8. **Kampfmittelfunde**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive

Prospektion durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606/ 961114, Mobil: 0171/ 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

9. **Archäologie**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/ 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

10. **Brandschutz**

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV und V im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss 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.)

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

11. **DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.

12. **Klima**

    Zur Vermeidung klimatischer Auswirkungen ist auf Riegelbauten in Ost-West-Ausrichtung zu verzichten.