

Textfestsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 335
„ECKE ST. SEBASTIANER-STRASSE / WEISSENTHURMER STRASSE“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juni 2023

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55 überschritten werden.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein ausreichendes Retentionsvolumen innerhalb des Grundstückes vorgehalten wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) festgesetzt.

2.2.2 Maßgebend zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.2.3 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die jeweils untere Trauflinie maßgebend.

2.2.4 Bei Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Oberkante baulicher Anlagen.

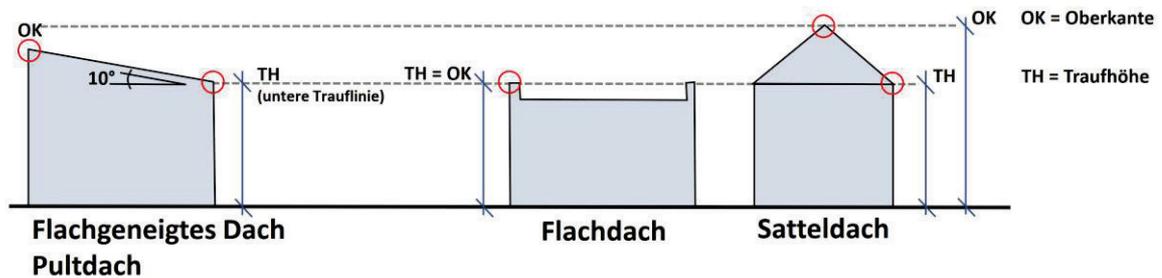


Abbildung 1: Prinzipskizze zulässige Höhe baulicher Anlagen

3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Im Teilbaugebiet WA 1.1 werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung die offene Bauweise sowie Häusergruppen als Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Im Teilbaugebiet WA 1.2 wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird bei Satteldächern und flachgeneigten Dächern gemäß Eintrag in der Planzeichnung im Teilbaugebiet WA 1.1 durch eine Firstlinie festgesetzt.

Bei flachgeneigten Dächern / Pultdächern ist die untere Traufhöhe im Teilbaugebiet WA 1.1 im Nordosten des jeweiligen Baufensters herzustellen.

5 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbaugebiet WA 1.1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Hinweis: Das Gleiche gilt für nach WEG-Recht geteilte Nutzungseinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern / Hausgruppen (vertikal getrennte, aneinandergereihte Nutzungseinheiten) auf einem gemeinsamen Grundstück.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1.1 Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebietes zu belasten.
- 6.1.2 Die mit „G“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer des allgemeinen Wohngebietes zu belasten.

7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen / Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt.) dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet.

8 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

8.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Teilbaugebiet WA 1.1 nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt.) zulässig.

Soweit hierbei eine rückstaufreie Einfahrt nicht gewährleistet ist, ist zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

8.2 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Teilbaugebiet WA 1.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Soweit hierbei eine rückstaufreie Einfahrt nicht gewährleistet ist, ist zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gartenlauben, Anlagen zur Gartengestaltung, Geräteschuppen, (geschlossene) Fahrradunterstände sowie Mülleinhausungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Rauminhalt von 20 m³ zulässig.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109-1 (Januar 2018) – freie Schallausbreitung“ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

10.2 Lärmschutzwand

Auf der in der Planzeichnung mit „LSW“ festgesetzten Linie ist auf der vollen Länge zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten „A“ und „B“ eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante (OK) der Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens eine Differenz von $DLr = 24 \text{ dB(A)}$ aufweisen.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere gesamt bewertete Luft-Schalldämm-Maße DLr erforderlich sind.

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

11.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Maßnahmen und Pflanzungen auf privaten Flächen

11.1.1 Alle festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen des jeweiligen Bauabschnittes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, innerhalb eines Jahres, durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt wird.

11.1.2 Im Plangebiet ist ausschließlich die Anpflanzung von (gebiets)heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

11.1.3 Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.2.1 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs: 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gemäß DWA Arbeitsblatt 138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

11.2.2 Ableitung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und befestigter Flächen ist durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. Mulden-Rigolenversickerung) auf den privaten Baugrundstücken zu sammeln und zu verwerten und zu versickern.

Wenn eine Versickerung aufgrund technischer oder rechtlicher Voraussetzungen nicht möglich ist, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwertung als Brauchwasser ist zulässig und wird empfohlen.

11.2.3 Gebäuderückbau / Rückbau außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 24 LNatSchG)

Gebäuderückbauten und Abbrucharbeiten sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Von dieser Regelung darf nur - begründet - abgewichen werden, wenn mittels ökologischer Baubegleitung und -koordination sichergestellt werden kann, dass sich keine Lebensstätten geschützter Tiere in den vom Rückbau betroffenen Bereichen / Gebäuden befinden.

11.2.4 Wiederherstellung von Nistplätzen als Ersatzquartiere (Maßnahme M 1)

Im Bereich einer der Fassaden des bestehenden Brückenlagers im Südwesten des Plangebiets sind als CEF-Maßnahme **vor** Gebäuderückbau / Abbruch der Bestandsgebäude 3 Halbhöhlennistkästen (z.B. Halbhöhle 2H, 2HW oder 2MR der Fima Schwegler oder von vergleichbarer Qualität) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind die Nistkästen gleichartig zu ersetzen.

11.3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

11.3.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 40 % des jeweiligen Baugrundstücks sind dauerhaft zu begrünen. Davon ist mindestens die Hälfte flächig mit (gebiets)heimischen und standortgerechten

Sträuchern zu bepflanzen (Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m). Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

11.3.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Einzelbäume ist jeweils ein (gebiets)heimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste A; Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 3 mal verpflanzt, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Der Wurzelraum je Baumgrube muss dabei mindestens 12 m³ umfassen.

Eine Abweichung von dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist zulässig.

11.3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen „A-1“ und „A 2“ sind dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind flächig mit (gebiets)heimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste B; Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m) als Heckenpflanzung zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Die festgesetzten Anpflanzflächen können auf die in Textfestsetzung Nr. I 10.3.1 geforderte 40 %ige Mindestbegrünung der Grundstücke angerechnet werden.

11.3.4 Begrünung der Lärmschutzwand

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Die Lärmschutzwand ist grundstücksseitig mit (gebiets)heimischen und standortgerechten Rankpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste C; Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 100-150 cm, Pflanzabstand 5 m) unter Anbringung artgerechter Rankhilfen zu bepflanzen. Abgängige Rankpflanzen sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

11.3.5 Begrünung des Brückenwiderlagers

Das vorhandene Brückenwiderlager ist grundstücksseitig dauerhaft zu begrünen. Das Brückenwiderlager ist mit (gebiets)heimischen und standortgerechten Rankpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste C; Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Mindesthöhe 100-150 cm, Pflanzabstand 5 m) unter Anbringung artgerechter Rankhilfen zu bepflanzen. Abgängige Rankpflanzen sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

11.3.6 Dach- bzw. Flächenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen von Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15° sind auf der Gesamfläche mindestens extensiv zu begrünen.

Dachflächen von oberirdischen Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) sind auf der Gesamfläche mindestens extensiv zu begrünen. Dabei sind mindestens 20 %

Gesamtflächenanteil mit insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen bzw. zu bepflanzen.

Die Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischen Anlagen ist zulässig.

Hinweis: Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll-ev.de) zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu beachten.

11.3.7 Pflanzempfehlungen

Auf die unter IV Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzempfehlungen wird hingewiesen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1 Dachgestaltung

- 1.1 Im Plangebiet sind für Hauptanlagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° sowie Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

2 Dachaufbauten

- 2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:
- Aufgeständerte technische Anlagen (z.B.: zur Nutzung von Sonnenenergie) sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig und dürfen die Oberkante der Attika um maximal 0,50 m überragen.
 - Im Plangebiet sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 0,5 m über der Oberkante der Dachkonstruktion, wenn diese mindestens um das Maß der Überschreitung hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten, zulässig.
 - Im Teilbaugebiet WA 1.1 sind Dachgauben nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Gebäudeseite darf 2/3 der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.
 - Im Teilbaugebiet WA 1.2 sind Dachgauben zulässig, sofern die Gesamtbreite aller Gauben einer Gebäudeseite 2/3 der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2.2 Zwerchgiebel / Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung (z.B. gemäß Vorschlagsliste B) auszuführen und auf mindestens 1,50 m Höhe zu halten.
- 3.2 Zäune (aus Holz oder Metall) sind entlang von öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen nur in Verbindung mit Heckenanpflanzungen (z. B. gemäß Vorschlagslist B) und dann nur innenliegend mit einem Abstand von 0,5 m zur Grenze zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für die nach Textfestsetzung Nr. I 10 herzustellende Lärmschutzwand gelten abweichend die Textfestsetzungen zur Begrünung der Lärmschutzwand gemäß Textfestsetzung Nr. I 11.3.4.
- 3.4 Für das vorhandene Brückenwiderlager gelten abweichend die Textfestsetzungen zur Begrünung des Brückenwiderlagers gemäß Textfestsetzung Nr. I 11.3.5.

4 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch (gebiets)heimische und standortgerechte Strauchpflanzungen, Hecken (z.B. gemäß Vorschlagsliste B) oder Rankhilfen (nur Holz, kein Kunststoff) in Verbindung mit (gebiets)heimischen und standortgerechten Rankpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste C) vom öffentlichen Raum oder Nachbargrundstücken optisch abzuschirmen.

5 Werbeanlagen

- 5.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen und Warenautomaten mit einer jeweiligen Fläche von mehr als 1 m² sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. 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.

2 Altlasten

Im Rahmen einer stichprobenartigen bodenerkundenden Untersuchung im Jahr 2019 wurden abfallrechtlich relevante Materialien (Klasse bis Z 1.1) im Bereich der zukünftigen Baugruben ermittelt. Bei Beachtung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum Recycling sowie zum Wiedereinbau können die anfallenden Aushubmassen unschädlich im Plangebiet verbleiben. Alternativ wird die Entsorgung des anfallenden abfallrechtlich relevanten Materials empfohlen.

Sollten sich daher bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben sind das Umweltamt der Stadt Koblenz, Abteilung Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, umgehend zu informieren.

3 Bergbau, Boden, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hohenzollern I". Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten.

Ferner liegt das Plangebiet im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Caspar". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den vorgenannten Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Artenschutz

4.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG und § 24 Abs. 3 LNatSchG sicherzustellen.

4.2 Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

1.1 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.
- Einsatz geneigter Fenster- oder Fassadenflächen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz der Insektenfauna sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

6 Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

7 Landesarchäologie

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 / 6675-3000 anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in 56077 Koblenz unter der Rufnummer 0261 / 6675-3000.

Es wird auf § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP zur Anzeige von Erd- und Bauarbeiten hingewiesen.

8 Abfallentsorgung

Zugänge zu Entsorgungsbehältern dürfen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 der Abfallsatzung vom 18. Dezember 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Dezember 2008, nicht länger als 15 m sein (Weg zwischen dem Standplatz der Entsorgungsbehälter und der nächstgelegenen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße). Bei Zugängen über 15 m sind die Entsorgungsbehälter am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße zur Entleerung bereitzustellen.

9 Brandschutztechnische Anforderungen

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

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

10 Radon

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), Rheinland-Pfalz, sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotential im Plangebiet ist der Karte des Radonpotentials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet.

Regelungen für Neubauten:

Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

11 Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020“ Anwendung.

12 Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

13 DIN-Vorschriften und Regelwerke

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

IV PFLANZENLISTEN

VORSCHLAGLISTE A – (gebiets)heimische und standortgerechte Bäume

(mind. 3 mal Verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Wildapfel	- Malus sylvestris
Mehl-Beere	- Sorbus aria

VORSCHLAGLISTE B – (gebiets)heimische und standortgerechte Sträucher

(mind. 3 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm)

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Liguster	- Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Öhrchenweide	- Salix aurita
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

VORSCHLAGLISTE C – (gebietes)heimische und standortgerechte Rankpflanzen

(mind. 3 mal verpflanzt, Höhe 100-150 cm)

Gewöhnliche Waldrebe	- Clematis vitalba
Efeu	- Hedera helix
Hopfen	- Humulus lupulus
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris