

**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 3
„Zentralplatz und angrenzende Bereiche“**

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Die Planurkunde des Bebauungsplanes besteht aus:

§ 9 (7) BauGB

Blatt 1 : Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans und Darstellung des Anschlussbereiches der Karte 2 im Maßstab 1: 1000 und

Blatt 2 : Bebauungsplanbereich mit der Fläche des Zentralplatzes, der südlich angrenzenden ehemaligen Liegenschaft des Bundes sowie den angrenzenden Straßen und Festsetzungen für die Neubebauung im Maßstab 1: 500.

Die textlichen Festsetzungen gelten, mit Ausnahme der Ziffer 6, die für den gesamten Geltungsbereich gilt, nur für den Geltungsbereich Blatt 2.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Kerngebiet

§ 7 BauNVO

1.1.1 Im Erdgeschoss des MK-Gebietes sind nur Einzelhandelbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

§ 9 (3) Satz 2
BauGB i.V. mit § 1
(7) BauNVO Nr.1

1.1.2 Darüber hinaus sind Einzelhandelbetriebe nur im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche und im 1. Obergeschoss zulässig.

§ 9 (3) Satz 2
BauGB i.V. mit § 1
(7) BauNVO Nr. 2

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Form von sog. Erotikfachmärkten und Sex-Shops.
- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
- Die in § 7 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe.
- Die in § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 von § 7 BauNVO fallen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 von § 7 BauNVO fallen.

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V. mit § 1 (9)
BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V. mit § 1 (5)
BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V. mit § 1 (9)
BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V. mit § 1 (6) Nr.1
BauNVO

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

- 1.1.4 Nur ausnahmsweise zulässig sind:
- 1.1.4.1 Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.4 als unzulässig erklärten Vergnügungsstätten. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO
- 1.1.4.2 Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und gewerblich einzustufende bordellartige Betriebe. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO
- 1.2. **Gemeinbedarfsfläche Kulturbau** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- 1.2.1 Auf der Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturbau Stadt Koblenz“ sind nur Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zulässig, wie z.B. Museum, Bibliothek/ Mediathek, Informationszentrum Mittelrhein (PIM), Tourismus-Information und als untergeordnete Nebenanlage auch eine Vinothek.
2. **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
- 2.1 Grundfläche:
- 2.1.1 Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. § 16 (2) BauNVO
- 2.1.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die oberirdische Flächenfestsetzung des Baugebietes bzw. der Gemeinbedarfsfläche maßgebend. § 16 (5) BauNVO
- 2.2 Gebäudehöhe:
- 2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Planurkunde. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- 2.2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MK-Gebiet wird durch die Höhe der Oberkante Attika bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen ü. NN nicht überschreiten, s. Anlage 1, Bild 1.
- Hiervon ausgenommen sind Glasdachkonstruktionen in Form von Lichtkuppeln o.ä., die bis max. 5,00 m über die maximal zulässig festgesetzte Höhe nach Ziffer 2.2.1 hinausreichen dürfen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

2.2.1.2 In dem als Gemeinbedarfsfläche „Kulturbau Stadt Koblenz“ festgesetzten Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe anhand von Höhenreferenzpunkten (A, B, C und D) in der Planurkunde festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe wird die Oberkante (OK) Attika festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen den Höhenreferenzpunkten wird durch deren lineare Verbindung bestimmt. Die Höhengradienten der sich aus der Verbindung der Höhenreferenzpunkten ergebenden Trapezfläche darf ebenfalls nicht überschritten werden, s. Anlage 1, Bild 1.

Hiervon ausgenommen sind Glasdachkonstruktionen in Form von Lichtkuppeln o.ä., die bis max. 5,00 m über die maximal zulässig festgesetzte Höhe nach Ziffer 2.2.1 hinausreichen dürfen.

2.2.2 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5 % der Dachfläche / der obersten Geschossdecke) können über die zulässige Höhe nach Ziffer 2.2.1 hinaus bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen o.ä.).

Glasdachkonstruktionen in Form von Lichtkuppeln o.ä. werden bei der o.a. Flächenbegrenzung (unter 5 % der Dachfläche / der obersten Geschossdecke) nicht angerechnet.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

§ 16 (2) Nr. 3
BauNVO

2.3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Planurkunde.

2.4 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen:

§ 23 BauNVO

2.4.1 Die überbaubaren und unterbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt.

§ 23 (1) BauNVO

3. Sonstige Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §14 (2)
BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

§ 9 (1) Nr. 11
BauGB

- 4.1 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ kann eine Außenbestuhlung zum Zwecke der Bewirtung zugelassen werden, soweit die Zweckbestimmung dieser Fläche gewahrt bleibt.

5. Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24
BauGB

- 5.1 Für die in der Planurkunde gekennzeichneten Gebäudefassaden der in der Anlage 3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Immissionsorte werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle (Anlage 3) aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche
Stand Genehmigungsfassung

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	z)	50	45
VII	z)	z)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

z) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen gelten auch für die im Geltungsbereich liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die übrigen dort enthaltenen Festsetzungen bleiben unberührt.

B. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 und
Nr. 25 BauGB i.V.
mit § 88 (1) Nr. 7
LBauO u. § 42 Abs.
5 BNatSchG

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

- 1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen gemäß den Festsetzungsnummern unter B 2 und B 3 sind auf den öffentlichen Flächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Tiefbaumaßnahmen (Erschließungsstraßen / -wege bzw. des Fußgängerbereiches) und auf den privaten Grundstücken nach Fertigstellung (Abnahme) der Hochbaumaßnahmen (ggf. des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

1.2 Hochstammpflanzung:

Alle nachfolgend beschriebenen Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung der Handelsgröße 5 x verpflanzt, mit Drahtballen, 30 – 35 cm Stammumfang durchzuführen. Die Mindestgröße der Pflanzgrube wird, soweit folgend nicht anderes festgesetzt wird, mit 2,0 x 2,0 x 1,5 m Tiefe festgesetzt. Überfahrbare Abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig.

Nicht zulässig sind kleinkronige Sorten in Kugelform.

Abweichend hiervon ist gemäß Bescheid der SGD-Nord vom 24.10.2007 im direkten Umfeld der Altlastensanierungsmaßnahme Zentralplatz oder auf der zukünftigen Freifläche des Zentralplatzes (Ausgleich für Fällung einer Linde in der Viktoriastr. 11-13) selbst ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung, hier 35 – 40 cm Stammumfang, 5 x verpflanzt, nachzupflanzen.

- 2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 88 (1) Nr. 7 LBauO
- 2.1 Vertikale Begrünung (Fassadenbegrünung):**
Im festgesetzten Kerngebiet sind 1.400 qm Fassadenfläche (Außenfassaden und / oder Fassaden von Innen-/Lichthöfen etc.) flächig zu begrünen.
- 2.2 Horizontale Begrünung (Dach-/ Geschossflächenbegrünung):**
Im festgesetzten Kerngebiet sind 1.300 qm an Dachflächen und/ oder von nicht überdachten Geschossflächen flächig zu begrünen.
- 3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 3.1** In der festgesetzten Verkehrsfläche der Casinostraße sind mindestens 9 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung der gleichen Art zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf der westlichen Seite der Casinostraße auf einer Achse, die im Abstand von 4 m parallel zur Baugrenze im Kerngebiet verläuft.
- 3.2** In der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind zwischen der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und dem festgesetzten Kerngebiet mindestens 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 3.3** In der festgesetzten Verkehrsfläche der Luisenstraße ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 3.4** In der Mittelachse der Clemensstraße sind 9 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzgrube wird mit 2,0 x 3,5 x 1,5 m Tiefe festgesetzt.

4. **Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz**

§ 1a BauGB i.V. mit
§ 42 Abs. 5
BNatSchG

4.1 Für die im Zuge der Durchführung der baulichen Maßnahme zulässigen Baumfällungen im Bereich des Zentralplatzes und der Casinostraße werden folgende **Vermeidungsmaßnahmen** gemäß Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht (s. Anlage in der Planbegründung) im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG getroffen:

- Der Astbereich des Baumes Nr. 3, Catalpa auf dem Zentralplatz, in dem sich eine Höhlung befindet, ist vor der Fällung des Baumes herauszusägen und mit einem Kran vorsichtig zu Boden zu lassen. Der Astabschnitt soll anschließend in einem Baum auf dem stadteigenen Grundstück des Schwimmbades Oberwerth – nördliche Inselfspitze - , Flurstück Nr. 115/3, Flur 12, Gemarkung Koblenz, fachgerecht und verkehrssicher angebracht werden s. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen.

4.2 *Hinweis: Folgende vorgezogene und langfristigen **Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz werden gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 3 aufgrund des Fachbeitrages zum Artenschutz (s. Anhang der Planbegründung) getroffen.*

- Bis Ende 2009 sind im Zuge des kommunalen Ökokontos im Stadtwald Koblenz, Gemarkung Koblenz, Flurstück Nr. 1/77, Flur 1, Waldabteilung Nr. 26 am Rittersturz, 3 Altbäume aus der forstlichen Nutzung zu nehmen, um höhlenreiche Altbäume zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Bäume sollen folgende Qualitäten aufweisen: Sie besitzen bereits Anzeichen von Höhlen und Pilzbefall und sind mindestens 120 Jahre alt und/oder haben einen Brusthöhendurchmesser von 80 cm. Geeignete Baumarten sind Stiel- und Traubeneiche sowie Rotbuche und Linde. Siehe auch Anlage 2 der textlichen Festsetzungen.

4.3 **Gutachterliche ökologische Begleitung:**
Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen** ist für die Zeit ihrer Durchführung im Sinne einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fledermausexperten sicherzustellen.

Stand Genehmigungsfassung

- 4.4 **Zuordnung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:** § 9 (1a) BauGB
Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriffe (hier Belange des Artenschutz) werden über externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen, s.o., sichergestellt. Die zum externen Ausgleich getroffenen Flächen sind in der Anlage 2 dargestellt. Die Anlage 2 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 88 (1)
LBauO

1. Werbeanlagen

§ 88 (1) Nr. 1
LBauO

- 1.1 Anlagen der Außenwerbung (bauliche und sonstige Werbeanlagen) sind im festgesetzten Baugebiet und in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die dort ansässigen Betriebe zulässig.

Als Stätte der Leistung eines Betriebes wird das festgesetzte Kerngebiet bzw. die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche definiert.

- 1.2 Die zulässigen Anlagen der Außenwerbung (bauliche und sonstige Werbeanlagen) dürfen an Fassaden nur bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche angebracht werden. Die Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden dürfen hierbei nicht über die Attika hervorragen.

Im Bereich der Dachhaut sind Anlagen der Außenwerbung (bauliche und sonstige Werbeanlagen) unzulässig. Darüber hinaus sind Anlagen der Außenwerbung oberhalb der obersten Geschossdecke (z.B. im Bereich eines offenen Parkdecks) mit visueller Fernwirkung ebenfalls unzulässig.

2. Gestaltung der Dachhaut / Oberste Geschossdecke

- 2.1 Unzulässig sind stark reflektierende Materialien und grelle Farbgebungen. § 88 (1) Nr. 1
LBauO

Hiervon ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen, wenn aufgrund ihrer Exposition eine visuelle Beeinträchtigung (Lichtreflexionen etc.) des Weltkulturerbe ausgeschlossen ist.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutzanforderungen bei Sanierungs-/ Abrissmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Hertiegebäudes:

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum o.a. Vorhaben werden verschiedene **Vermeidungsmaßnahmen** im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG, z.B. in Form einer Bauzeitraumbeschränkung für den Fassadenabriss, erforderlich.

Weiterhin werden vorgezogene und langfristige **Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 3 im Zuge der Durchführung der Sanierungs-/ Abrissmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Hertiegebäudes gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz erforderlich, z.B. Anbringung von Mauerseglerkästen und Sperlingskolonie-Nistkästen.

Durch die Maßnahmen sollen insgesamt 100 Brutplätze für den Mauersegler und 50 Brutplätze für den Hausperling neu geschaffen werden, die zur Risikostreuung auf 4 Standorte zu verteilen sind.

Monitoring / Risikomanagement/ gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz für den **Mauersegler** ist ein Risikomanagement gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz erforderlich. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Zeit ihrer Durchführung sowie für den Zeitraum des Monitorings mittels einer ökologischen Baubegleitung (im Sinne einer fachgerechten Maßnahmen- und Monitoring/ Risikomanagementbegleitung) durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Einziehung von Verkehrsflächen

Bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen, für die in der Planurkunde durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung i.V. mit Baugrenzen und Baulinien eine andere Nutzung (Bebauung) festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als überbaubare Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.

Gliederung der Verkehrsflächen:

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen und der Verkehrsflächen besonde-

Stand Genehmigungsfassung

rer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich und der Platzflächen als Fußgängerbereich) in einem Teilbereich des Plangebietes wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Altlasten / Erdarbeiten:

Randbereiche der ehemaligen Konversionsliegenschaft sind lt. „Widerruf einer Einstufung als Altlast“ der SGD-Nord vom 06.08.2008 als verbleibende Altlast gekennzeichnet. Aus Standsicherheitsgründen konnten diese Bereiche nicht vollständig ausgehoben werden. Innerhalb des in der Planzeichnung zum o.a. Schreiben gekennzeichneten Bereiches sind lediglich in der Ecke Zentralplatz/ Casinostraße Restkontaminationen an Blei verblieben. In diesen Bereichen können erhöhte Entsorgungskosten auftreten. Bei Verdacht auf Kampfstoffe sind unverzüglich Kampfmittelräumdienste einzuschalten.

Bei Erdarbeiten außerhalb des Sanierungsbereiches ist eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig.

Archäologie:

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz (Telefon 0261-73626). Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 2 Absatz 2 des mit Artikelgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191) geänderten Landeswassergesetzes zu beachten.

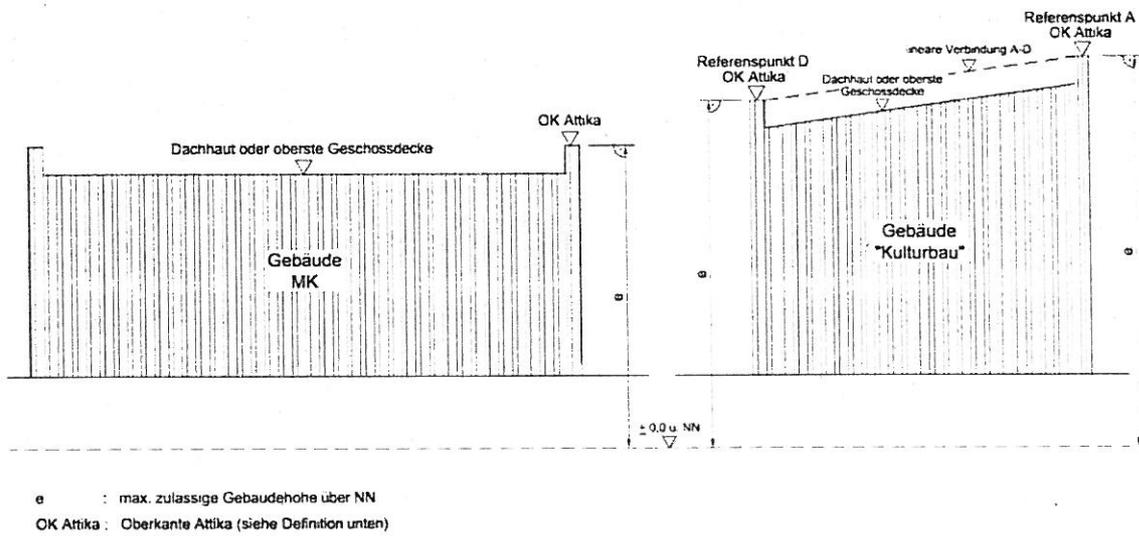
DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN - Vorschriften: 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“, sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

E. Anlagen

Anlage 1:

Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.2



Definition Attika zu diesem B-Plan: Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.

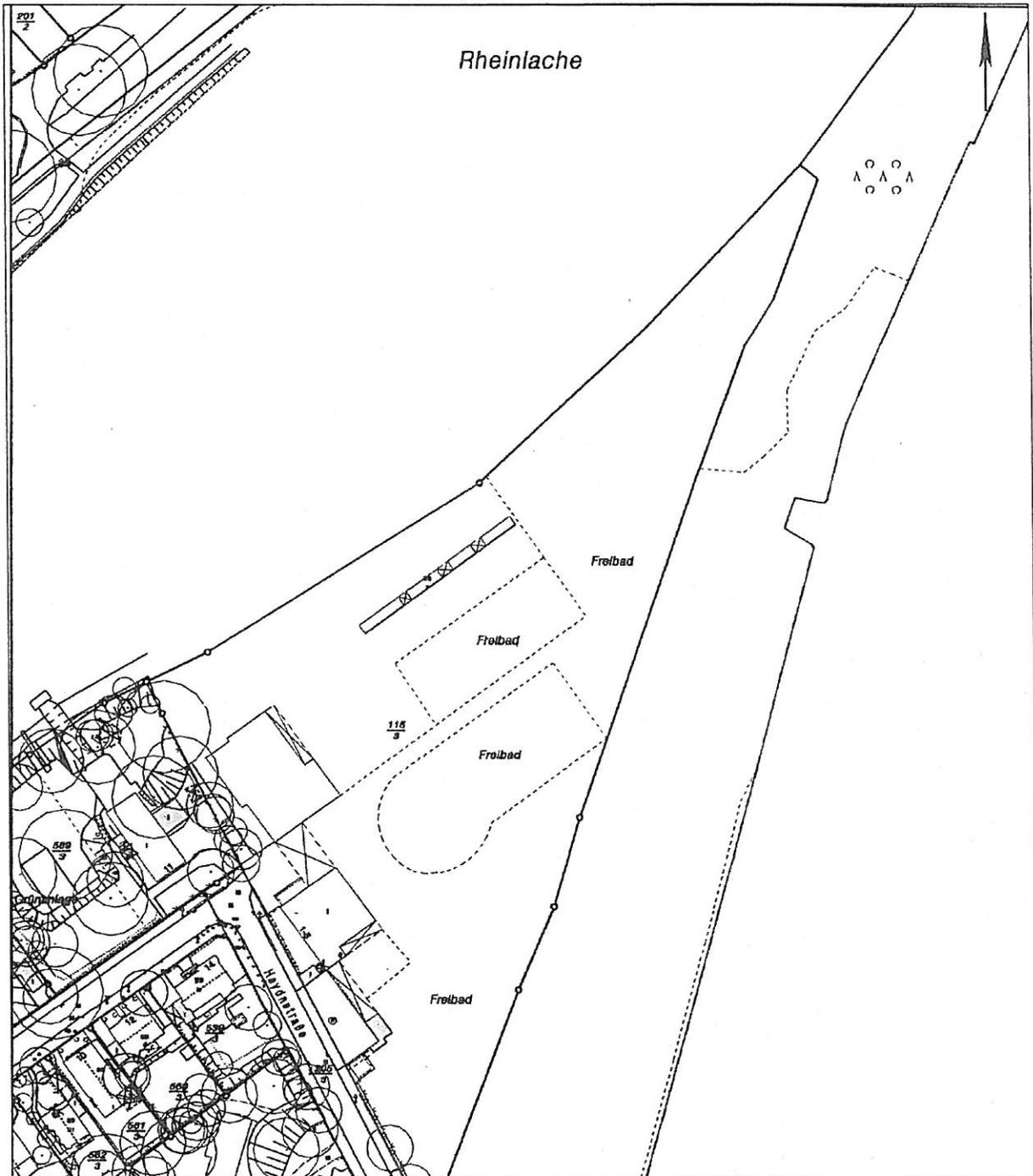


Bild 3: Lageplan externe Ausgleichsfläche gemäß Nr. B 4.2



Tabellarischer Nachweis der Flächenverfügbarkeit externer Ausgleichsflächen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nr.	Eigentümer
Koblenz	12	115/3	B 4.1	Stadt Koblenz
Koblenz	1	1/77	B 4.2	Stadt Koblenz

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

Anlage 3:

Immissionsort	Punkt-Nr.	Geschoss	Lärmpegelbereich
Altengraben 7		EG bis OG 3	V
Altengraben 9		EG bis OG 4	V
Altengraben 11		EG bis OG 3	IV
Altengraben 13		EG bis OG 3	IV
Altengraben 13a		OG 1	III
Altlöhrtor 38		OG 2 bis OG 4	III
Am Wöllershof 12	A + B	EG bis OG 12	V
Am Wöllershof 2	A + B	EG bis OG 3	V
Am Wöllershof 4		EG	IV
Am Wöllershof 4		OG 1 bis OG 3	V
An der Moselbrücke 1b		EG bis OG 3	V
An der Moselbrücke 3		EG bis OG 2	VI
An der Moselbrücke 3		OG 3 + 4	V
An der Moselbrücke 5		EG bis OG 2	VI
An der Moselbrücke 5		OG 3 + 4	V
An der Moselbrücke 7		EG bis OG 2	VI
An der Moselbrücke 7		OG 3 + 4	V
An der Moselbrücke 9		EG bis OG 2	VI
An der Moselbrücke 9		OG 3 + 4	V
An der Moselbrücke 11		EG bis OG 2	VI
An der Moselbrücke 11		OG 3 + 4	V
Burgstraße 2	A + B	EG bis OG 2	V
Casinostraße 3		EG bis OG 4	IV
Casinostraße 5		EG bis OG 4	IV
Casinostraße 9	A	EG bis OG 4	IV
Casinostraße 9	B	EG bis OG 4	V
Casinostraße 11		EG bis OG 4	IV
Casinostraße 13		EG und OG 1	IV
Casinostraße 13		OG 2	III
Casinostraße 15-19		EG und OG 1	III
Casinostraße 23		EG und OG 1	III
Casinostraße 25	A	EG und OG 1	IV
Casinostraße 25	A	OG 2	III
Casinostraße 25	B	EG	IV
Casinostraße 25	B	OG 1	III
Casinostraße 27		EG und OG 1	IV
Casinostraße 29		EG und OG 1	IV
Casinostraße 29		OG 2	III
Casinostraße 31		EG und OG 1	IV
Casinostraße 35		EG bis OG 2	IV
Casinostraße 37		EG bis OG 2	IV
Casinostraße 37		OG 3	III
Casinostraße 38-42	A	EG und OG 1	IV
Casinostraße 38-42	A	OG 2	III
Casinostraße 39		EG und OG 1	IV
Casinostraße 39		OG 2	III
Clemensstraße 1 bis 3		EG bis OG 3	V
Clemensstraße 2	A + B	EG bis OG 2	V
Clemensstraße 4		EG bis OG 2	V
Clemensstraße 5		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 6		EG bis OG 3	V
Clemensstraße 7		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 8		EG bis OG 3	V

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

Clemensstraße 9		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 10		EG bis OG 3	V
Clemensstraße 10		OG 4	IV
Clemensstraße 11		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 12 – 14		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 13		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 15		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 16		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 17		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 18		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 20		EG bis OG 4	V
Clemensstraße 22	C	EG	VI
Clemensstraße 22	C	OG 1 bis OG 4	V
Clemensstraße 24	A	EG bis OG 4	IV
Clemensstraße 24	B	EG bis OG 3	V
Clemensstraße 24	B	OG 4	IV
Clemensstraße 26 - 30	A bis C	OG 1 bis OG 3	IV
Clemensstraße 32-1		EG bis OG 8	V
Clemensstraße 32-2		EG + OG 1	IV
Deinhardplatz 1	A	EG	IV
Deinhardplatz 1	A	OG 1 bis OG 3	V
Deinhardplatz 1	B	EG bis OG 3	V
Friedrich-Ebert-Ring 36		EG bis OG 3	VI
Friedrich-Ebert-Ring 36		OG 4 und OG 5	V
Görgenstrasse 13	A	OG und OG 1	V
Görgenstrasse 13	B	OG und OG 1	IV
Görgenstrasse 14 – 16 inkl. Pfuhlgasse 1 - 9	A + B	EG bis OG 4	V
Görgenstrasse 18	A	EG bis OG 2	IV
Görgenstrasse 18	B	EG bis OG 2	V
Hohenfelder Straße 1		EG bis OG 3	VI
Hohenfelder Straße 1		OG 4	V
Hohenfelder Straße 2	A	EG bis OG 3	VI
Hohenfelder Straße 2	A	OG 4	V
Hohenfelder Straße 2	B	EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 3		EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 5		EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 7-9	A + B	EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 7-9	C	EG	IV
Hohenfelder Straße 7-9	C	OG 1 bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 10	A	EG bis OG 1	VI
Hohenfelder Straße 10	A	OG 3 und OG 4	V
Hohenfelder Straße 10	B	EG bis OG 3	VI
Hohenfelder Straße 12		EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 14		EG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 16	A	EG	IV
Hohenfelder Straße 16	A	OG bis OG 4	V
Hohenfelder Straße 16	B	EG bis OG 4	V
Löhrstraße 22	A + B	EG bis OG 3	V
Löhrstraße 28-30	A+B+C	EG bis OG 3	V
Luisenstraße 1-3	A	EG bis OG 3	IV
Luisenstraße 1-3	B	EG bis OG 2	IV
Luisenstraße 1-3	A	OG 3	III
Luisenstraße IP 1 Gewerbe Viktoriastraße 15		EG + OG 1	V
Münzplatz 10		EG	VI

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

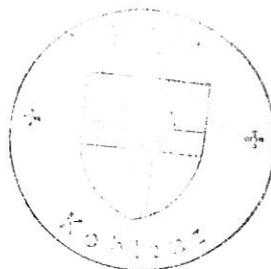
Münzplatz 10		OG 1 bis OG 5	V
Pfuhlgasse 2-4	A	EG bis OG 3	V
Pfuhlgasse 2-4	B	EG bis OG 3	IV
Pfuhlgasse 6		EG bis OG 3	V
Pfuhlgasse 11		EG	VI
Pfuhlgasse 11		OG 1 bis OG 4	V
Pfuhlgasse 13		EG	VI
Pfuhlgasse 13		OG 1 bis OG 4	V
Pfuhlgasse 15		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 17		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 18		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 19-23	A + B	EG bis OG 3	V
Pfuhlgasse 20		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 22-24		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 26		EG bis OG 4	V
Pfuhlgasse 28		EG bis OG 4	V
Poststraße 6-8		EG bis OG 3	IV
Schloßstraße 23 34	B	EG bis OG 4	IV
Schloßstraße 32		EG bis OG 3	V
Schloßstraße 34 a	A	EG bis OG 4	V
Schloßstraße 34 b		EG, OG 2 bis 4	IV
Schloßstraße 34 b		OG 1	V
Schloßstraße 35		EG bis OG 3	IV
Schloßstraße 37	B	EG bis OG 3	V
Schloßstraße 37	B	OG 4	IV
Schloßstraße 41	A	EG bis OG 2	VI
Schloßstraße 41	A	OG 3 und OG 4	V
Schloßstraße 41	B	EG bis OG 4	V
Stegemannstraße 25		EG bis OG 2	IV
Stegemannstraße 26		EG bis OG 3	IV
Stegemannstraße 27	A	EG bis OG 2	VI
Stegemannstraße 27	A	OG 3 + 4	V
Stegemannstraße 27	B	EG bis OG 4	V
Stegemannstraße 30	A	EG bis OG 3	V
Stegemannstraße 30	A	OG 4	IV
Stegemannstraße 30	B	EG bis OG 2	VI
Stegemannstraße 30	B	OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 4	A	EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 4	A	OG 2 bis OG 5	V
Viktoriastraße 4	B	EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 4	B	OG 2 bis OG 5	V
Viktoriastraße 4	C	EG, OG 2 bis OG 5	IV
Viktoriastraße 4	C	OG 1	V
Viktoriastraße 6		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 6		OG 2 bis OG 5	V
Viktoriastraße 8-12		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 8-12		OG 2 bis OG 5	V
Viktoriastraße 14		EG und OG 5	V
Viktoriastraße 15	A	EG	V
Viktoriastraße 15	B	EG	VI
Viktoriastraße 16 - 18		EG	VI
Viktoriastraße 16 - 18		OG1 bis OG 5	V
Viktoriastraße 19		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 19		OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 20		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 20		OG 2 bis OG 5	V

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 3 Zentralplatz und angrenzende Bereiche

Stand Genehmigungsfassung

Viktoriastraße 21		EG bis OG 4	V
Viktoriastraße 23	A	EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 23	A	OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 24	B	EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 24	B	OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 26		OG 1 und OG 2	VI
Viktoriastraße 26		EG, OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 27	A	EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 27	A	OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 29	A	EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 29	A	OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 29	B	EG und OG 4	V
Viktoriastraße 32-36	A	EG bis OG 6	IV
Viktoriastraße 32-36	B	EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 32-36	B	OG 3 bis OG 6	V
Viktoriastraße 33		EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 33		OG 3 und OG 4	V
Viktoriastraße 35		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 35		OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 37		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 37		OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 38		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 38		OG 2	V
Viktoriastraße 39		EG und OG 1	VI
Viktoriastraße 39		OG 2 und OG 3	V
Viktoriastraße 41		EG bis OG 3	VI
Weisser Gasse 1		EG bis OG 4	V
Weisser Gasse 3		EG bis OG 3	V
Weisser Gasse 5		EG bis OG 3	IV
Weisser Gasse 7		EG bis OG 1	IV
Einkaufszentrum	A	EG u d OG 1	IV
Einkaufszentrum	C	EG	IV
Einkaufszentrum	D	OG 1	III
Einkaufszentrum	D	EG und OG 1	IV
Einkaufszentrum	E	EG und OG 1	V
Kulturbau	A	EG bis OG 7	IV
Kulturbau	C	EG bis OG 5	IV

Ausgefertigt:
Koblenz, 03.07.2009



Stadtverwaltung Koblenz

Andreas Winermann
Oberbürgermeister