

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 58, Änderung Nr. 9

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 58 "Verwaltungszentrum II", Änderung Nr. 9 – Bürogebäude ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 und dessen Änderungen.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>1.</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr.1 BauGB                                     |
| 1.1        | <b>Sonstiges Sondergebiet (SO)<br/>- Büro- und Verwaltungsgebäude -</b>   | § 11 (1) und (2) BauNVO                                |
| 1.1.1      | In dem in der Planurkunde gekennzeichneten Sondergebiet sind nur zulässig <ul style="list-style-type: none"><li>• Büro- und Verwaltungsgebäude und</li><li>• eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber / -leiter</li></ul>           |  |
| <b>2.</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB<br>i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1</b> | <b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>  | § 19 BauNVO  |
| 2.1.1      | Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus der Planurkunde.   |  |
| 2.1.2      | Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche nicht anzurechnen, soweit diese eine Überdeckung mit Boden in einer Mindeststärke von 0,80 m und eine Begrünung der belebten oberen Bodenschicht aufweisen. | § 19 (4) BauNVO  |
|            | <b>Hinweis:</b> Die nach § 19 (4) Nr. 1 und 2 der BauNVO anzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind weiterhin bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.                  |  |

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen:** § 18 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird bei geneigten Dächern durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. § 18 (1) BauNVO
- 2.2.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte zwischen dem oberen Bezugspunkt (Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern) und dem unteren Bezugspunkt (Ausbauhöhe der Ferdinand-Sauerbruch-Straße, hier Ausbauhöhe Straßenrand, siehe Planurkunde und Punkt D, hier Anlage 1, Bild 1). § 18 (1) BauNVO
- Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln.
- 2.2.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (Flächenanteil unter 5 % der auf die Horizontale bezogene Überdeckung durch Dachflächen des jeweiligen Gebäudes, hier ohne Nebengebäude) können über die Höhe nach Ziffer 2.1.1 hinaus bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).
- 2.3 Geschossfläche:** § 20 BauNVO
- 2.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO
- 2.3.2 Die zulässige Geschossfläche ist um die Fläche der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen zu erhöhen. § 21a (5) BauNVO
- 3. Versorgungsanlagen:** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

- 4. Stellplätze und Garagen:** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- 4.1 Garagen inkl. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 12 (6) BauNVO
- 4.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den in der Planurkunde als solche festgesetzten Flächen zulässig. § 12 (6) BauNVO
- Hinweis:** Hier in den umgrenzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Tiefgarage“ oder nur „Tiefgarage“.
- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1 Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist im Baugebiet selbst über die belebte Oberbodenzone, z. B. in Form von Versickerungsmulden o. ä. Versickerungsanlagen zu versickern.
- In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb der Stadt Koblenz ist die kontrollierte Einleitung etwaiger Überschussmengen der o. a. Oberflächenwasser (als sog. Notüberlauf) in das öffentliche Kanalnetz zulässig.
- 5.2 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.
- Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.
- 6. Immissionsschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB
- 6.1 Das Baugebiet ist durch Verkehrslärm seitens der Schlachthofstraße mit Schallimmissionen vorbelastet, es wurden rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts an den der Schlachthofstraße zugewandten, festgesetzten Baugrenzen (als pot. Aussenfassade) ermittelt.
- Bei Neu-, Um- und Anbauten von Hauptgebäuden sind für die Nordwest-, Südwest- und Nordostfassaden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass diese ein Schalldämmmaß von 40 dB, erf. R<sub>w,res</sub> für Wohnräume bzw. von 35 dB, erf. R<sub>w,res</sub> für Büroräume (gem. DIN 4109) aufweisen.
- Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaßnahmen ausreichend sind.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO

### **1. Einfriedungen:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 3 LBauO

1.1 Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,2 m begrenzt (der untere Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hier Bürgersteig). Einfriedungen sind nur in Form von Laubgehölzhecken und / oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig.

1.2 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m (Bezugspunkt Zaunachse bzw. Pflanzabstand bei Laubgehölzhecken) zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen der Einfriedungen sind zu begrünen.

### **2. Dachform:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 1 LBauO

2.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung.

### **3. Werbeanlagen:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 1 LBauO

3.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

3.2 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf Dachflächen
- Werbeanlagen, die die Gebäudedachtraufe / Attika überragen
- Werbeanlagen an Fassadenflächen ohne Fenster mit einer Höhe / Überspannung von mehr als zwei Geschossen

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 a  
BauGB i.V.m. § 88 (1)  
Nr. 7 LBauO

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

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

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

Die Verweise auf die in Punkt D. hier Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

### **2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

- 2.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichnete „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

Die Flächen sind in offener Gestaltung mindestens in Form von Landschaftsrasen (z. B. als Regel-Saatgut-Mischung Typ RSM 7.1.2) und / oder Bodendeckern / Stauden (Artenliste 3) flächig zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Einzel- und Gruppenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Artenliste 1 bis 2) vorzusehen. Es sind mindestens drei Bäume aus der Artenliste 1 (Mindestqualität als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm) und 4 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.

Einfriedigungen gemäß Punkt B 1.1 (hier Zäune), Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger und die unter Punkt A. 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Nebenanlagen sind von der festgesetzten flächigen Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

- 2.2 Mit Ausnahme von nutzbaren Dachterrassen sind alle Dachflächen vollflächig zu begrünen (mindestens extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

Hierbei können einzelne Dachflächenbereiche oder Anlagen / Einrichtungen in der Dachfläche sowie Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden, wenn einer Begrünung ein zwingendes betriebliches Erfordernis entgegensteht und dieses nachgewiesen wird, z. B. Flächen für Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder, Solarenergieanlagen o. ä. Nutzungen.

- 2.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische (und nicht überdachte) Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang, ein Laubbaum der Artenliste 1 (Mindestqualität als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe (im Sinne eines wasser- und luftdurchlässigen Bereiches um den Stammfuß) zu pflanzen.

- 2.4 Nicht überdachte Flächen von Stellplätzen, Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Hofflächen, Terrassen und Wege auf dem privaten Baugrundstück sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Weiterhin wird auf Punkt D: Hinweise Wasserwirtschaft hingewiesen.

- 2.5 Im Bereich der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ muss die Bodenüberdeckung einer zulässigen Tiefgarage mindestens 0,80 m betragen.

## D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Altlasten / Erdarbeiten:**

Das Baugebiet (hier Flurstück 84/57 und 84/58) liegt vollständig innerhalb der kartierten Altablagerung 111 00 000 - 0259.

Maßnahmen in diesem Bereich sind daher im Vorfeld mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz zwecks Abstimmung der Erfordernisse des Bundesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abzuklären.

### **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 von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

### **Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Bombardierungen auf der Fläche ist (vor Beginn von Bauarbeiten) eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. 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 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **Wasserwirtschaft:**

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 Wasser-gesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasser-gesetz - LWG) vom 22.01. 2004, in der derzeit gel-ten den Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Ma-terial erfolgen.

**Hochwasserschutz:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel (Rechtsverordnung vom 14.09.2009). Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Restgefährdung (Über-flutung, Anstieg des Grundwassers bis auf Geländeni-veau, etc.) nicht auszuschließen. Entsprechende Schutzmaßnahmen für geplante Bauwerke, z. B. Auf-triebssicherheit oder Flutungsvorrichtungen sind daher vorzusehen. Der zukünftige Stromanschluss ist hoch-wassersicher und auch bei Extremhochwasser gefahrlos bedienbar, anzuordnen. Das Bauvorhaben ist demen-tsprechend hochwasserangepasst auszuführen. Die De-tails dazu sind in den Bauantragsunterlagen darzustel-len. Die wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet für das Bauvorhaben zwingend erforderliche wasser-rechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG er-fordert als Nachweise in den Bauantragsunterlagen, dass das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird, kein Retentionsraum verloren geht und Wasser-stand und Abfluss bei Hochwasser nicht beeinträchtigt werden.

**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 (Bau-grund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechni-sche Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Bau-grund zu beachten.

Informationen über das Radonpotenzial liegen im Plan-gebiet nicht vor.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampf-mittelfunde“ in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

**Anschluss- und Benutzungszwang:**

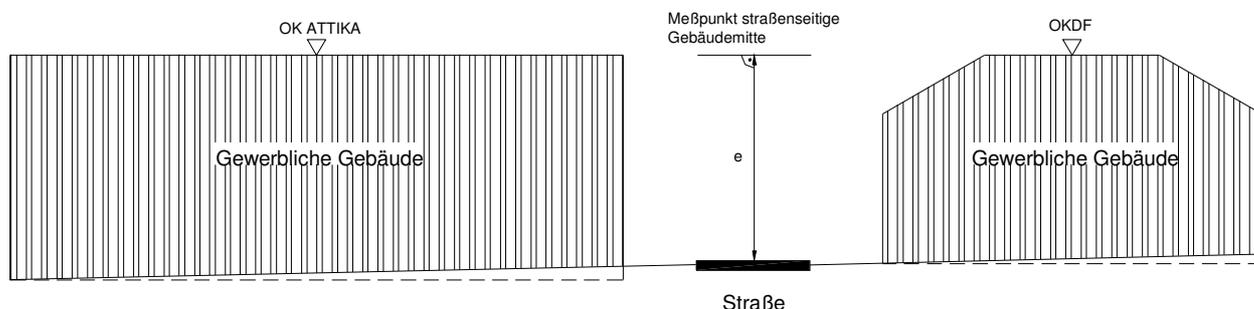
Aufgrund der §§ 24 und 27 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 25.09.1964 (GVBl. S. 145) hat der Stadtrat der Stadt Koblenz am 22.05.1969 eine „Satzung der Stadt Koblenz über die Fernwärmeversorgung im Baugebiet Verwaltungszentrum II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die hierin enthaltenen Flurstücke befinden sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Es wird auf die Beachtung der Maßgaben dieser Satzung, insbesondere bzgl. des dort festgelegten Anschluss- und Benutzungszwanges, hingewiesen.

## D. Anlagen

### Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2



- e : Gebäudehöhe straßenseitig  
 OKDF : Oberkante Dachhaut am First  
 OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)

Die Firsthöhe wird definiert als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut. Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, die über die oberste Geschosdecke ragt.

### Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

#### Artenliste 1: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hain Buche	Carpinus betulus
Stadt Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

#### Artenliste 2: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

#### Artenliste 3: Bodendeckende Gehölze und Stauden

Apfel - Rose	Rosa rugosa ‚Rotes Meer‘
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa ‚Goldteppich‘
Böschungsmyrte	Lonicera pileata
Niedrige Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii ‚Hancock‘
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium – Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon