



Stadt Koblenz

# **Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

### **Satzungsfassung**

STAND:24.06.2014

# I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM TEILGELTUNGSBEREICH A

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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Hiervon ausgenommen sind unselbstständige Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, welchen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der Geschossfläche der Hauptnutzung und einer Fläche je Verkaufsstätte von bis zu 100 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb, soweit diese ein im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehendes Warenspektrum anbieten. Mindestens 75 % der angebotenen Waren müssen in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Betriebe und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsstufe C nach der jeweils geltenden Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.4 Im Gewerbegebiet GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.5 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

**Tabelle1: Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts in dB**

Fläche	Emissionskontingente
	$L_{EK}$ nachts
Gewerbegebiet GE2	50 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenzen nach Abs. 5 der DIN 45691 ist zulässig.

### 1.1.6 Sortimentsliste der Stadt Koblenz<sup>1</sup>

<b>innenstadtrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)</li><li>▪ Bücher</li><li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung</li><li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung</li><li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)</li><li>▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel</li><li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li><li>▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele</li><li>▪ Elektrokleingeräte / Leuchten</li><li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse</li><li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)</li><li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li><li>▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel</li><li>▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen</li><li>▪ Waffen und Jagdbedarf</li><li>▪ Gebrauchtwaren</li></ul>
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)</li><li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren</li><li>▪ Schnittblumen</li><li>▪ Zeitschriften/Zeitungen</li></ul>
<b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf</li><li>▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte</li><li>▪ Möbel, Matratzen, Betten</li><li>▪ Fahrräder</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)</li><li>▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)</li><li>▪ Teppiche</li><li>▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)</li><li>▪ Baustoffe, Holz, Fliesen</li><li>▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li><li>▪ Autozubehör</li><li>▪ zoologischer Bedarf</li><li>▪ Erotikartikel</li></ul>

Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

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

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über NN festgesetzt.

2.1.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage (Oberkante).

---

<sup>1</sup> Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

- 2.1.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und technische Einrichtungen um bis zu 2,0 m sind auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- 2.1.4 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Fassaden sowie auf Dachflächen und am Dachrand um bis zu 2,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

### **3 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **3.1 Begrünung von Flach- und fachgeneigten Dächern**

Beträgt die Summe aller Flächen von Flach- und flachgeneigten Dächern (Hauptgebäuden, Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück mehr als 500 m<sup>2</sup>, dann sind mindestens 20 % der Gesamtdachfläche extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien umzusetzen. Auf oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Vegetations- und Dränschicht eine Gesamtstärke von mindestens 6 cm aufweisen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Begrünung der Baugrundstücke**

Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Von den Grünflächen sind mind. 50 % flächig mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Mindestpflanzflächengröße 50 m<sup>2</sup>).

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A und mindestens 40 heimische und standortgerechte Sträucher (Mindestqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm), z.B. gemäß Vorschlagsliste B, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene sowie aufgrund von anderen Festsetzungen zu pflanzende Sträucher und Bäume können angerechnet werden, sofern sie den v.g. Anforderungen in Art, Quantität und Qualität entsprechen.

#### **3.3 Begrünung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen**

Je angefangene fünf oberirdische, nicht überdachte Stellplätze ist im direkten räumlichen Zusammenhang (Verschattung) ein heimischer und standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A, zu pflanzen.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben von mindestens 2,50 x 2,50m zu pflanzen. Pro Baum muss ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm und mindestens 0,8 m Tiefe zur Verfügung gestellt werden. Die Bäume und Baumscheiben

sind durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge sowie den Eintrag von salz- und schadstoffbelastetem Wasser zu schützen.

- 3.4 Alle festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.
- 3.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 3.6 Der Hinweis unter IV Nr. 1 „Artenschutz“ sind zu beachten.

**4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1 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 Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
III	35	30
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. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Auszug aus Tabelle 8 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.

## II BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM TEILGELTUNGSBEREICH B

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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Hiervon ausgenommen sind unselbstständige Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, welchen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der Geschossfläche der Hauptnutzung und einer Fläche je Verkaufsstätte von bis zu 100 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb, soweit diese ein im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehendes Warenspektrum anbieten. Mindestens 75 % der angebotenen Waren müssen in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Betriebe und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsstufe C nach der jeweils geltenden Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

**Tabelle1: Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts in dB**

Fläche	Emissionskontingente
	$L_{EK}$ nachts
Gewerbegebiet GE1.1 und GE 1.2	49 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenzen nach Abs. 5 der DIN 45691 ist zulässig.

### 1.1.6 Sortimentsliste der Stadt Koblenz<sup>2</sup>

<b>innenstadtrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)</li><li>▪ Bücher</li><li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung</li><li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung</li><li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)</li><li>▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel</li><li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li><li>▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele</li><li>▪ Elektrokleingeräte / Leuchten</li><li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse</li><li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)</li><li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li><li>▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel</li><li>▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen</li><li>▪ Waffen und Jagdbedarf</li><li>▪ Gebrauchtwaren</li></ul>
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)</li><li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren</li><li>▪ Schnittblumen</li><li>▪ Zeitschriften/Zeitungen</li></ul>
<b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf</li><li>▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte</li><li>▪ Möbel, Matratzen, Betten</li><li>▪ Fahrräder</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)</li><li>▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)</li><li>▪ Teppiche</li><li>▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)</li><li>▪ Baustoffe, Holz, Fliesen</li><li>▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li><li>▪ Autozubehör</li><li>▪ zoologischer Bedarf</li><li>▪ Erotikartikel</li></ul>

Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

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

### 2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.1.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen, die nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht angerechnet werden, sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

<sup>2</sup> Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

- 2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über NN festgesetzt.
- 2.2.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage (Oberkante).
- 2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und technische Einrichtungen um bis zu 2,0 m sind auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2.4 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 1.2 durch Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Fassaden sowie auf Dachflächen und am Dachrand um bis zu 2,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

- 3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig sind.

### **4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

- 4.1 Garagen und Tiefgaragen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- 5.1 Randliche Eingrünung (P 1)

In der im zeichnerischen Teil mit „P 1“ bezeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### **6 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 6.1 Begrünung von Flach- und fachgeneigten Dächern

Beträgt die Summe aller Flächen von Flach- und fachgeneigten Dächern (Hauptgebäuden, Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück mehr als 500 m<sup>2</sup>, dann sind mindestens 20 % der Gesamtdachfläche extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien umzusetzen. Auf oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Vegetations- und Dränschicht eine Gesamtstärke von mindestens 6 cm aufweisen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.



## 6.2 Straßenbegleitende Baumreihe (P 2)

In der im zeichnerischen Teil mit „P 2“ bezeichneten Fläche ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen I. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A, mit einem Pflanzabstand von höchstens 15,0 m zu pflanzen.

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind innerhalb der Anpflanzfläche zulässig.

Aufgrund der Festsetzung Nr. 6.4 im Bereich der Anpflanzfläche „P 2“ zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

## 6.3 Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Von den Grünflächen sind mind. 50 % flächig mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Mindestpflanzflächengröße 50 m<sup>2</sup>).

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A und mindestens 40 heimische und standortgerechte Sträucher (Mindestqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm), z.B. gemäß Vorschlagsliste B, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene sowie aufgrund von anderen Festsetzungen zu pflanzende Sträucher und Bäume können angerechnet werden, sofern sie den v.g. Anforderungen in Art, Quantität und Qualität entsprechen.

## 6.4 Begrünung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen

Je angefangene fünf oberirdische, nicht überdachte Stellplätze ist im direkten räumlichen Zusammenhang (Verschattung) ein einheimischer und standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A, zu pflanzen.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben von mindestens 2,50 x 2,50m zu pflanzen. Pro Baum muss ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm und mindestens 0,8 m Tiefe zur Verfügung gestellt werden. Die Bäume und Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge sowie den Eintrag von salz- und schadstoffbelastetem Wasser zu schützen.

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

6.6 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6.7 Der Hinweis unter IV Nr. 1 „Artenschutz“ ist zu beachten.

## 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 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 Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

3) 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.  
 4) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus Tabelle 8 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.

### III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZU DEN TEILGELTUNGSBREICHEN A UND B

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

#### 8 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als

- Laubgehölzhecken,
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sowie
- blickdichte Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz.

zulässig.

8.2 Blickdichte Einfriedungen müssen straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Sträuchern begrünt werden. Hierzu ist pro angefangenen laufenden Meter mindestens eine rankende Pflanze oder ein Strauch (Mindestqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm), z.B. gemäß Vorschlagsliste B und C, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

8.3 Einfriedungen müssen zu den erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die verbleibende Fläche des Baugrundstücks zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der Einfriedung ist zu begrünen.

#### 9 Werbeanlagen

9.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiches von 20,0 m im Abstand zum äußeren, befestigten Fahrbahnrand der Bonner Straße (B 9) nicht zulässig.

9.2 Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Fassaden sowie auf Dachflächen und am Dachrand die Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Hinweis: Diese Überschreitung ist im Gewerbegebiet GE 1.1 auch zulässig, jedoch dürfen die Werbeanlagen und Firmenaufschriften die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe Ziffer II 2.2.1) hier nicht überschreiten.

9.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt für Werbeanlagen ist der höchste Punkt der Werbeanlagen (Oberkante).

9.4 Im Gewerbegebiet GE 1.1 ist die Errichtung einer selbstständigen Werbeanlage in Form eines sogenannten Werbe-Pylon zulässig. Darüber hinaus sind selbstständige Werbeanlagen mit einer Höhe von bis zu 5,0 m in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 zulässig.

9.5 Es wird auf den Hinweis unter IV Nr. 6 „Zulässigkeit von Werbeanlagen“ hingewiesen.

## IV HINWEISE ZU DEN TEILGELTUNGSBEREICHEN A UND B

### 1 Artenschutz

Im Plangebiet sind gemäß § 44 BNatSchG besonders und streng geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Durch den Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen können artenschutzrechtlich geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten verloren gehen. Daher ist bei allen baulichen und sonstigen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen und Rodung von Gehölzen, die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z. B. durch Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Bauzeitenregelung für Rodungsmaßnahmen – sicherzustellen.

Es wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros Pro Bios „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 153, Stadt Koblenz“ vom 22.11.2010 verwiesen.

Insb. im Teilgeltungsbereich A ist die Einhaltung der Vorschriften des BNatSchG auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

### 2 Archäologische Funde

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: 0 26 1 / 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

### 3 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz hat festgestellt, dass bei Weitem nicht alles in Luftbildern sichtbar ist und zum Teil auch nicht sichtbar sein kann. Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz geht davon aus, dass überall im Bereich Koblenz latenter Kampfmittelverdacht besteht. Es wird daher empfohlen, Baugrundstücke vor Beginn der Bauarbeiten von einer geeigneten Firma auf Kampfmittel absuchen zu lassen. Andernfalls sind die vorgesehenen Arbeiten mit der möglichen Vorsicht auszuführen.

Funde sind 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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

#### 4 Altlasten und Altablagerung

In der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz sind für den Bereich des Plangebietes folgende Einträge vorhanden:

- Altablagerung (Registrier-Nr. 11100000329).
- Hohlformen aus den Jahren 1917 bis 1954 gem. Auswertung multitemporaler Karten- und Luftbilder (gesamtes Plangebiet betroffen).
- Altstandort resultierend aus Vornutzung (Am Sender 1, Eigenbedarfstankanlage der Einkaufsgenossenschaft Deutscher Drogerien).
- Bauunternehmung und Ingenieurbüro für Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau (Am Sender 3, Untersuchungen zur vorhandenen Quelle erfolgten bisher nicht).

Aufgrund der Altablagerung, des vorhandenen Altstandortes sowie der ehem. Hohlform sind Planungen zu Bauvorhaben im Plangebiet vorab zur Abstimmung des möglichen Untersuchungsbedarfs sowie der möglicher Maßnahmen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vorzulegen.

#### 5 Linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“

Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb der Zone III A als auch der Zone III B des mit Verordnung vom 12.12.2013 erlassenen linksrheinischen Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“. Die Verbote, Beschränkungen und Gebote der Verordnung sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung der dort enthaltenen Bestimmungen muss u.a. die Zulässigkeit von wasserundurchlässigen sowie wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen auf konkreter Vorhabenebene beurteilt werden.

#### 6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen beurteilt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Nr. III 9 hinaus auf Grundlage der nachgeschalteten Vorhabensebene. Etwaige bundes- bzw. landesrechtliche Vorgaben, welche sich aus der Nähe und Ausgestaltung geplanter Werbeanlagen zu angrenzenden Stadt- sowie Fernstraßen ergeben (z.B. Schutzabstände, Ablenkungswirkung etc.), bilden hierbei die entsprechenden Zulassungsvoraussetzungen.

#### 7 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der derzeit gültigen Fassung beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und

Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden. Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

## **8 Empfehlung von Fassadenbegrünungen**

Zur Förderung der Grundstücksbegrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas wird die Begrünung von Fassadenabschnitten ohne Fenster und einer Länge von mehr als 6,0 m empfohlen. Als Richtwert wird eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge vorgeschlagen.

## **9 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## **10 Brandschutztechnische Anforderungen**

Für die zukünftige Nutzung der Grundstücke ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. S. 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 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt 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 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

## **11 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 (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver- / Entsorgungsträger abzustimmen.

## 12 Abfallentsorgung

Zugänge zu Entsorgungsbehältern dürfen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Koblenz (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.

## 13 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund", DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke", DIN EN 1997- 1 und 2 "Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik", DIN 4124 "Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten") zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Hinweis III 3 „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

## 14 DB-Strecke Köln-Bingen

In geringster Entfernung zum Plangebiet von rd. 300 m befindet sich die DB-Strecke Köln-Bingen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Die Deutsche Bahn AG weist hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

## 15 DIN-Vorschriften und Regelwerke

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

## 16 Richtfunkstrecken

Soweit neue bauliche Anlagen im Geltungsbereich eine Bauhöhe von mehr als 20 m erreichen, ist eine Störung etwaig vorhandener Richtfunkstrecken nicht auszuschließen. In diesem Fall wird empfohlen, die Bundesnetzagentur (Bundesnetzagentur, Referat 226

(Richtfunk), Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin) frühzeitig hinsichtlich der aktuell betroffenen Betreiber von Richtfunkstrecken abzufragen und diese über die Planungen zu informieren.



## V VORSCHLAGSLISTEN ZU DEN TEILGELTUNGSBEREICHEN A UND B

### VORSCHLAGSLISTE A

#### Heimische und standortgerechte Bäume I. Ordnung

(mind. 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

- |              |   |
|--------------|---|
| Spitz-Ahorn  | - Acer platanoides  |
| Feld-Ulme    | - Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheiten resistente Sorten) |
| Stiel-Eiche  | - Quercus robur   |
| Winter-Linde | - Tilia cordata   |

#### Heimische und standortgerechte Bäume II. Ordnung

(mind. 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Feld-Ahorn    | - Acer campestre   |
| Eberesche     | - Sorbus aucuparia |
| Hainbuche     | - Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | - Prunus avium     |

### VORSCHLAGSLISTE B

#### Heimische und standortgerechte Sträucher

(mind. 2 mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm)

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Hainbuche          | - Carpinus betulus  |
| Blut-Hartriegel    | - Cornus sanguinea  |
| Haselnuss          | - Corylus avellana  |
| Hunds-Rose         | - Rosa canina       |
| Liguster           | - Ligustrum vulgare |
| Sal-Weide          | - Salix caprea      |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra    |
| Gem. Schneeball    | - Viburnum opulus   |

### VORSCHLAGSLISTE C

#### Kletterpflanzen

- |                  |  |
|------------------|--|
| Efeu             | - Hedera Helix                           |
| Wilder Wein      | - Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ |
| Kletterhortensie | - Hydrangea petiolaris                   |
| Waldrebe         | - Clematis – in Sorten                   |
| Geißschlinge     | - Lonicera – in Sorten                   |