

## Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 318

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

**Vorbemerkung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der gleichnamigen Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und einer Planbegründung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem "Lageplan Planung", dem Plan "Ansicht Nord" und dem Plan "Ansichten Süd, Ost, West" und wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                       |
| <b>1.1 Hotel</b>  |   |
| 1.1.1. Im Zusammenhang mit der Hotelnutzung sind weiterhin folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:   |   |
| 1.1.1.1 - Schank- und Speisewirtschaften  |   |
| 1.1.1.2 - Sport-, Wellness-, Fitnessanlagen   |   |
| 1.1.1.3 - Seminar- und Tagungseinrichtungen   |   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>   | § 9 (1) Nr. 1 und 2<br>BauGB i.V. mit<br>§§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:  | § 19 BauNVO   |
| 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde.  |   |
| 2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden.  | § 19 (4) Satz 3<br>BauNVO                                 |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen:   | § 18 BauNVO   |
| 2.2.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.  |   |
| 2.2.2 Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird durch die Höhe der Oberkante Attika des Staffelgeschossdaches bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. nicht überschreiten.    | § 18 (1) BauNVO   |
| 2.2.3 Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach, hier Technikgeschoss, dürfen auf insg. max. 30% des Staffelgeschossdaches die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um bis zu 3,00 m übersteigen. |   |

## Stadt Koblenz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 318

### „Hotel Fährhaus am Moselstausee“

Entwurfssfassung zur Offenlage

2.2.4 Für die Oberkante der Bodenplatte des Erdgeschosses bzw. des 2. Vollgeschosses wird eine Mindesthöhe von 69,23 m ü. N.N. <sup>1</sup> festgesetzt.

2.2.5 In den in der Planurkunde mit dem Buchstaben **A** gekennzeichneten Bereichen ist eine hochwasserangepasste, hier "durchströmbare" Bauausführung vorzusehen. Bauliche Anlagen des Hotelgebäudes sind in diesem Bereich als aufgeständerte bzw. auskragende Baukörper herzustellen. Als Mindesthöhe wird eine Höhe von 69,35 m ü. N.N.<sup>2</sup>, Bezugspunkt Unterkante Bodenplatte von auskragenden Baukörpern bzw. Unterkante Terrassenanlage, festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen **und Baulinien** festgesetzt.

3.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen auf bis zu 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnittes ist bis zu 1,5 m **im Bereich der festgesetzten Baugrenzen** zulässig.

§ 23 (3) BauNVO

### 4. Versorgungsanlagen

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

4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen inkl. fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 5. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 12 (6) BauNVO

5.2 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 12 (6) BauNVO

---

<sup>1</sup> entspr. HQ <sub>200</sub>

<sup>2</sup> entspr. HQ <sub>100</sub> inkl. 0,5 m Freibord

**6. Hochwasser-Steganlagen**

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

6.1 Stationäre und mobile bzw. temporäre Hochwasser-Steganlagen sind im Baugebiet innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

6.2 Die stationäre Hochwasser-Steganlage ist in einer an Hochwasser angepassten Bauweise herzustellen. Die Unterkante der Steganlage darf daher eine lichte Höhe von 69,35 m ü.N.N.<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Oberkante der Steggehfläche darf eine bauliche Höhe von 70,50 m ü.N.N. nicht überschreiten.

**7. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB

7.1 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die in der Planurkunde örtlich festgesetzten Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässig, teilbegrüntem Oberflächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrassen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren wasserdurchlässigen und teilbegrüntem Befestigungen herzustellen.

7.2 Das im Baugebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist so weit wie technisch möglich im Geltungsbereich selbst über die belebte Oberbodenzone breitflächig oder z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.

Aufgrund der lokal vorliegenden Bodeneigenschaften / den geologisch ungünstigen Versickerungsverhältnissen wird weiterhin – unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung – auch eine ordnungsgemäße Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung über die vorhandene öffentliche Kanalisation als zulässig erklärt.

Die oberirdischen Rückhalte-, Versickerungs-/ Entwässerungsanlagen bzw. -mulden sind als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt E. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

---

<sup>3</sup> entspr. HQ<sub>100</sub> inkl. 0,5 m Freibord

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21  
BauGB

- 8.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (a) gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der innerhalb und außerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücke Nr. 62/15, 65/18, 65/17, 65/16 und 65/15 sowie zu Gunsten von Rettungsdiensten und der Feuerwehr zu belasten ist.
- 8.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (b) gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücks Nr. 65/12 und zu Gunsten von Rettungsdiensten und der Feuerwehr zu belasten ist.
- 8.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (c) gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein (Gas-, Strom- und Wasserversorgung) zu belasten ist.
- 8.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer (d) gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Regen- u. Schmutzwasserkanalisation) zu belasten ist.

## 9. Abstandsflächen Immissionsschutzwand

§ 9 (1) Nr. 2a  
BauGB

- 9.1 ~~Im Bereich der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten "potentiellen Immissionsschutzwand" ist eine Immissionsschutzwand mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,00 m sowohl ohne eigene Abstandsflächen, als auch in der/ den Abstandsfläche(n) des Hotelgebäudes zulässig, wenn keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Wand in diesem Bereich ist daher in ihrer Detailausführung und konkreten Lage bereits bei der Planung mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.~~

## 9. Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24  
BauGB

- 9.1 An der in der Planurkunde mit passiven Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Gebäudefassade sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an die resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile nach Maßgabe des Lärmpegelbereichs I gemäß Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 sicherzustellen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind hier schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern sie ausschließlich zu der gekennzeichneten Gebäudefassade hin orientiert sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann auch verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet und hierdurch ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.

9.2 Im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan (hier "Lageplan Planung") zeichnerisch dargestellten "Schranke Parkplatz" ist als technische Vorkehrung zum Immissionschutz eine bauliche Maßnahme (z.B. in Form einer Beschränkungsanlage mit Zeitsteuerung, mobiler Poller o.ä.) herzustellen, die eine vollständige Sperrung der Parkplatzzufahrt und -abfahrt in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00) in diesem Bereich baulich sicherstellt.

9.3 Die im zuvor genannten "Lageplan Planung" dargestellten Parkplatzzufahrten (inkl. Zufahrt Rammsweg und die Fahrgassen der Stellplatzanlagen) sind mit einer asphaltierten Oberflächenbefestigung herzustellen.

9.4 Der im zuvor genannten "Lageplan Planung" dargestellte Stellplatzbereich "Anwohnerstellplätze" ist durch geeignete bauliche (z.B. Beschilderung) und organisatorische Maßnahmen ausschließlich für die Nutzergruppe Anwohner inkl. Besucher herzustellen und ausschließlich durch diese zu nutzen.

9.5 Im zuvor genannten "Lageplan Planung" dargestellten Stellplatzbereich "Mitarbeiterstellplätze" sind durch geeignete bauliche (z.B. Beschilderung) und organisatorische Maßnahmen mindestens 6 der 8 dargestellten Stellplätze ausschließlich für die Nutzergruppe "Personal des Hotel- und Gaststättenbetriebs" herzustellen und ausschließlich durch diese zu nutzen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Einfriedungen**

1.1 Hinweis: Einfriedungen haben die lokalen Anforderungen des Hochwasserabflusses sowie des Hochwasserschutzes zu beachten. Diese sind daher in ihrer Detailausführung und konkreten Lage bereits bei der Planung mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

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

### C. Landespflegerische Festsetzungen

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

#### 1. **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen sowie der Durchführung sonstiger landespflegerischer Maßnahmen auf privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Bauabnahme der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D.) umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen 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. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

Bei Entfall der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese quantitativ im Plangebiet wie folgt zu ersetzen:

- Wallnussbäume im Verhältnis 1:2
- Obstbäume im Verhältnis 1:1

Bei Abgang von anzupflanzenden bzw. von zum Erhalt festgesetzter Bäume müssen Ersatzpflanzungen 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.

Es sind bevorzugt Arten zu verwenden, die eine temporäre Überstauung im Hochwasserfall tolerieren (Auenstandort). Die Verweise auf die in Punkt F. Anlage dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

**2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

2.1 Mindestens 20% des Baugrundstücks sind als Grünfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Diese ist gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist zusätzlich zu dem mit einer Erhaltungsfestsetzung gesicherten Baumbestand pro sechs oberirdische Stellplätze - zur Beschattung der Stellplätze und daher so weit wie möglich im räumlichen Zusammenhang - ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, großkronig, I. oder II. Ordnung, keine Kugelformen) dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm bzw. **bei Obstbäumen 10 - 12 cm**) in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen, offenen und begrünten Baumscheibe zu pflanzen.

i.V.m. § 47 (7)  
LBauO

Hinweise: Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen 73 Stellplätzen sind entsprechend 13 Bäume im Plangebiet neu anzupflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Die Freiraumplanung bzw. Bepflanzung ist weiterhin mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.3 Die in der Planurkunde dargestellten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichnete Bereiche sind als Grünflächen in weitestgehend offener Gestaltung anzulegen. Ausgenommen von der flächendeckenden Begrünungsverpflichtung sind in diesem Bereich ebenfalls zulässige Fußwegeverbindungen, bauliche Anlagen der stationären Hochwasser-Steganlage und zur Vorbereitung der mobilen Hochwasserstege (z.B. Fundamente), Werbe-, Beschilderungs- und Beleuchtungsanlagen sowie die nach Punkt A Nr. 4 zulässig erklärten Versorgungsanlagen.

2.4 Dachbegrünung: Das Flachdach des Staffelgeschosses ist vollflächig zu begrünen (mindestens extensive Begrünung, Aufbaustärke mind. 8 cm für die Vegetationstragschicht). Hierbei sind die Dachflächenbereiche oder Anlagen/ Einrichtungen in der Dachfläche des Staffelgeschosses von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, deren Begrünung ein betriebliches Erfordernis entgegensteht, z. B. Flächen für das Technikgeschoss, Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder und Unterhaltungswege auf der Dachfläche.

- 3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 3.1 Die in der Planurkunde mit einer Erhaltungsbindung und mit der Ordnungsziffer ② gekennzeichnete Bereich ist als hochstämmige Streuobstwiese mit regionaltypischen Sorten zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Unternutzung ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft und vollflächig zu erhalten. **Ergänzungspflanzungen mit einheimischen Obstbäumen sind in diesem Bereich ebenfalls zulässig. Ergänzungspflanzungen können auch auf die Pflanzverpflichtung nach C 2.2 angerechnet werden. Diese Pflanzmaßnahmen sind im Vorfeld mit einem Hydraulikexperten und der zuständigen wasser-rechtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.**
- 3.2 In dem in der Planurkunde mit der Ordnungsziffer ② und zusätzlich mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichneten Bereich wird ergänzend zur o.a. Erhaltungsfestsetzung "hochstämmige Streuobstwiese" ist als Ausnahme auch eine gartentypische Nutzung in Form einer Kaminholzlagerfläche (hier nur in Form von seitlich offenen sowie selbsttragenden Brennholzscheitstapeln) in einem Umfang von insg. bis zu 10 m<sup>3</sup> (für den Eigenbedarf) zulässig.

## D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz

§ 1a (3) BauGB

### **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:**

Erhalt von Bäumen (Maßnahme V 1 artenschutzrechtliche Beurteilung Büro Grontmij, Februar 2014): Ein vorhabenbedingter, unvermeidbarer **Verlust von Brutgehölzen** wird gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung im artenschutzrechtlichen Sinne als **nicht erheblich** eingestuft, wenn von einem räumlichen Ausweichen der Kleinvögel innerhalb ihres Reviers ausgegangen werden kann. Planungsziel ist daher der Erhalt von hinreichendem Lebensraum für freibrütende Vogelarten und damit die Sicherung dauerhaft stabiler Populationen innerhalb der Flächenkulisse des Vorhabenbereiches bzw. Plangebietes. Dieses Planungsziel wird durch folgende planerische Maßnahmen erreicht bzw. gesichert:

- Die Planung sieht den größtmöglichen Erhalt der Streuobstbäume im Bereich der geplanten Stellplatzflächen vor. Die zu erhaltenden Gehölze des vorhandenen Bestandes sind der Planurkunde zu entnehmen.
- Weiterhin werden zur Begrünung der Stellplatzanlagen weitere Gehölzpflanzungen (**Anpflanzung von 13 Bäumen**) im Plangebiet festgesetzt. (**Maßnahme A 2 artenschutzrechtlichen Beurteilung Büro Grontmij, Februar 2014**)

**Hinweis:** In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden von den o.a. 13 anzupflanzenden Bäumen als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bereits im Frühjahr 2015 zwei Obstbäume gepflanzt werden.

Terminierung der Gehölzbeseitigung (Maßnahme V 3 artenschutzrechtlichen Beurteilung Büro Grontmij, Februar 2014): Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden. **Die Fällung/ Rodung von Bäumen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, die die Bäume vor Fällung auf Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Nestern überprüft.**

Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Beseitigung / der Abriss eines Großteils der bestehenden baulichen Anlagen des bisherigen Gebäudebestandes erforderlich.

**Vorbemerkung:** Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Konflikte und der hieraus abgeleiteten Maßnahmen erfolgt auf Basis der im Rahmen der artenschutz-

*rechtlichen Beurteilung (Büro Grontmij, Januar 2014) vorgenommen Bestandseinschätzung und stellt daher eine sog. „**worst-case**“-Einschätzung dar. Daher soll noch eine örtliche Erhebung der Fledermäuse durchgeführt werden. Hierfür wird im Sommerhalbjahr 2015 zwischen Mai und August vier Mal in der Morgendämmerung unter Einsatz eines Fledermausdetektors ein möglicher Einflug von Fledermäusen kontrolliert werden. Sind keine Fledermäuse nachweisbar, müssen für diese Artengruppe keine Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden. D.h. die folgend beschriebenen Maßnahmen "V 2" und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen "A 1" könnten dann entfallen.*

Prüfung und Verschluss der potenziellen Lebensstätten (Maßnahme V 2 artenschutzrechtliche Beurteilung Büro Grontmij, Februar 2014): Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Vogeleiern sind vor dem Abriss alle potenziellen Lebensstätten am Gebäude durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen/ zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich (nur Fledermäuse!).

Günstigster Zeitraum für Prüfung und Verschluss der potenziellen Lebensstätten ist der September, am ungünstigsten ist der Zeitraum November bis März (Winterruhe der Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobile Fledermausjunge ggf. vorhanden). Die o.a. Maßnahme sollte dem gewählten Abrisszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub des Abrisses zu vermeiden. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudeabbrisses ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Folgende **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind als Ausgleich für den **potenziellen** Verlust von Lebensstätten erforderlich und werden dementsprechend nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB wie folgt getroffen:

Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse (Maßnahme A 1 artenschutzrechtliche Beurteilung Büro Grontmij, Januar 2014): **Vor dem Abriss der Bestandsanlagen** sind als vorgezogener Ausgleich (CEF) für den Verlust von Spaltenquartieren für Fledermäuse nach Abstimmung mit einer fachkundigen Person in Ost-, Süd- und Westexposition an erhaltenen Baumbeständen

ständen im Plangebiet gleichwertige Fledermauskästen angebracht:

- 6 Fledermausflachkästen (z.B. Fledermausflachkasten 1FF von Schwegler oder funktionsgleiche Produkte anderer Hersteller)

Die Kästen sind vor Verschluss/ Zerstörung potenzieller Fledermausquartiere am Gebäude an den Bäumen anzubringen. Sie sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können.

**Hinweis:** In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden 3 Fledermauskästen bereits im Frühjahr 2015 an geeigneten Bäumen im Plangebiet angebracht.

**Nach Abschluss der Baumaßnahme** sind folgende Alternativen für die Wiederherstellung der Fledermausquartiere möglich:

- **Option A:** Belassen der Fledermauskästen an den Bäumen
- **Option B:** Es können neue Fledermausquartiere alternativ auch am Neubau integriert werden. Möglich ist dies an der Fassade des Technikaufbaus auf dem Flachdach, hier können die an den Bäumen angebrachten Flachkästen jeweils wieder in Ost-, Süd- und Westexposition umgehängt werden.

Statt der Flachkästen kann auch an der süd- und westexponierten Fassade des Neubaus je ein Spaltenkasten für Fledermäuse hinter einer Fassadenverkleidung fachgerecht montiert werden. Oder es werden Fertigmäusen an der süd- und westexponierten Fassade in das Mauerwerk eingebaut (wiederum 6 Stück, z.B. Fledermausfassadenröhren 1FR von Schwegler oder funktionsgleiche Produkte anderer Hersteller). Die Anbringung / Umsetzung der Option B erfolgt in Abstimmung mit einer fachkundigen Person.

## **E. Hinweise**

§ 9 (6) BauGB

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. In den durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Bereichen sollten im Vorfeld von einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben die jeweils zuständigen und zustimmungspflichtigen Versorgungsträger (Energieversorgung Mittelrhein bzw. Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung) beteiligt werden.

### **Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:**

Auf privatem Grund der Hotelanlage ist die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus sollten dabei Berücksichtigung finden.

### **Archäologie:**

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

### **Hochwasserschutz:**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung in 2009 neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel. Die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind nachrichtlich, der Abflussbereich als Hinweis in der Plannurkunde dargestellt. Bei allen im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Einzelbauvorhaben ist diese Rechtsverordnung sowie § 78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Innerhalb des 40-m-Bereiches der Mosel gelten die Bestimmungen des § 76 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004.

Auf die Erfordernis einer hochwasserangepassten Planung, Bau und Betrieb der geplanten Hotelnutzung im Überschwemmungsgebiet bzw. in einem erheblich hochwassergefährdeten Bereich (und den hiermit verbundenen Risiken) wird ausdrücklich hingewiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen des in der Anlage der Planbegründung beigefügten hydraulischen Gutachtens (Björnsen Beratende Ingenieure, April 2014) und den dort dargestellten gutachterlichen Empfehlungen hingewiesen.

**Sonstige Wasserwirtschaft:**

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 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. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Gemäß des vorliegenden Gutachtens "Umbau und Erweiterung des Hotels Fährhaus am Moselstausee, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes" (Björnsen Beratende Ingenieure, Dezember 2014) liegen keine geeigneten Versickerungsverhältnisse vor.

**DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund:**

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

Die an das Baufeld angrenzenden zu erhaltenden Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen, insbes. vor Beschädigungen sowie durch Befahren oder Betreten zu schützen. Dazu sind die betreffenden

Gehölze in der Örtlichkeit kenntlich zu machen bzw. durch einen Bauzaun vom Baufeld abzugrenzen. Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sowie RAS-LP4 (FGSV 1999) sind anzuwenden. Für die Bauarbeiten ggf. erforderliche Lagerflächen sind nur auf bestehenden und / oder zukünftig befestigten Flächen anzulegen. Die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB in der Plannurkunde festgesetzten Flächen stellen Bautabuzonen dar und sind durch Schutzzäune vor eine bauzeitlichen Inanspruchnahme zu sichern. Oberboden ist während der Bauphase getrennt vom Unterboden in Mieten zu lagern und bei einer anschließenden Wiederverwendung entsprechend dem ursprünglichen Bodenaufbau wieder einzubauen. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern und einzugrünen.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

[http://www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html)  
<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

#### **Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. 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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Brandschutz:**

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 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. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Für das vorgesehene Gebäude ist eine Feuerwehrezufahrt zu berücksichtigen.
3. 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 eV).
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden:**

**(Maßnahme V 4 artenschutzrechtliche Beurteilung Büro Grontmij, Februar 2014)**

Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an den Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

## **F. Anlage**

### **Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)**

#### **Bäume I. Ordnung**

Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire“
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

#### **Bäume II. Ordnung**

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Ahorn	Acer platanoides `Columnare`
Grau-Erle	Alnus incana
Wildapfel	Malus sylvestris
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kulturbirne	Pyrus communis
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde `Èrecta`	Tilia cordata `Èrecta`
Zitter-Pappel	Populus tremula
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

#### **Vorschläge Obstbäume:**

Äpfel:	Birnen:
Alkmene	Frohe von Trevoux
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne
Danziger Kantapfel	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Eifeler Rambur	
Herberts Renette	