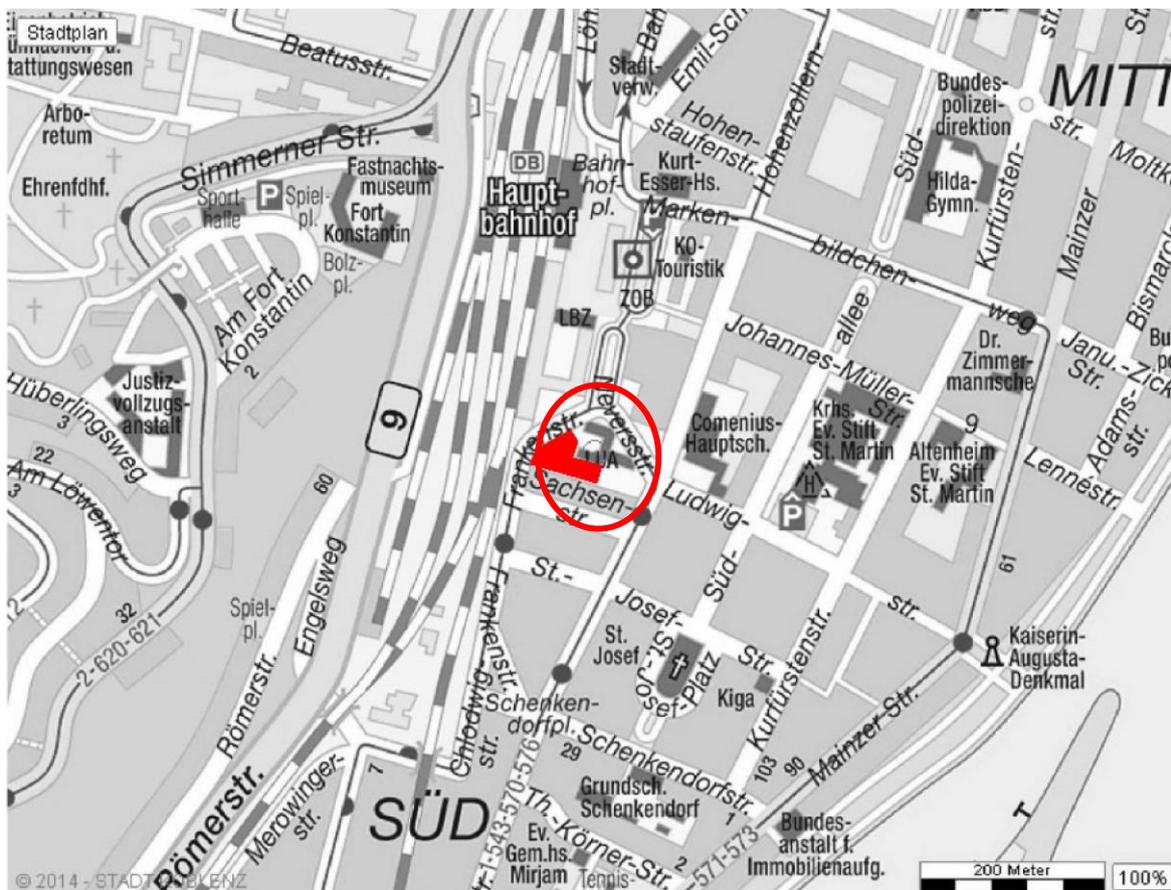


ENTWURF

**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 160a
Bahnhofplatz - Neufassung**

1. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2016



Inhaltsverzeichnis

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4. Stellplätze und Garagen.....	5
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	5
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	6
B Hinweise.....	8
1. Kampfmittelfunde	8
2. Artenschutz	9
3. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
4. Ver- und Entsorgung	9
5. Brandschutztechnische Anforderungen.....	9
6. Landesarchäologie	10
7. Abfallentsorgung	10
8. Baugrunduntersuchung	10
9. DIN-Vorschriften und Regelwerke	11



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1. Gebietsart (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete (MK)

1.1.1. Im Kerngebiet MK 4.1 und MK 4.2 sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2. Im Kerngebiet MK 4.1 und MK 4.2 sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten aller Art, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3. Im Kerngebiet MK 4.1 und MK 4.2 sind abweichend von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4. Im Kerngebiet MK 4.1 und MK 4.2 sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

1.1.5. Im Kerngebiet MK 4.1 sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

1.1.6. Im Kerngebiet MK 4.2 sind sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)



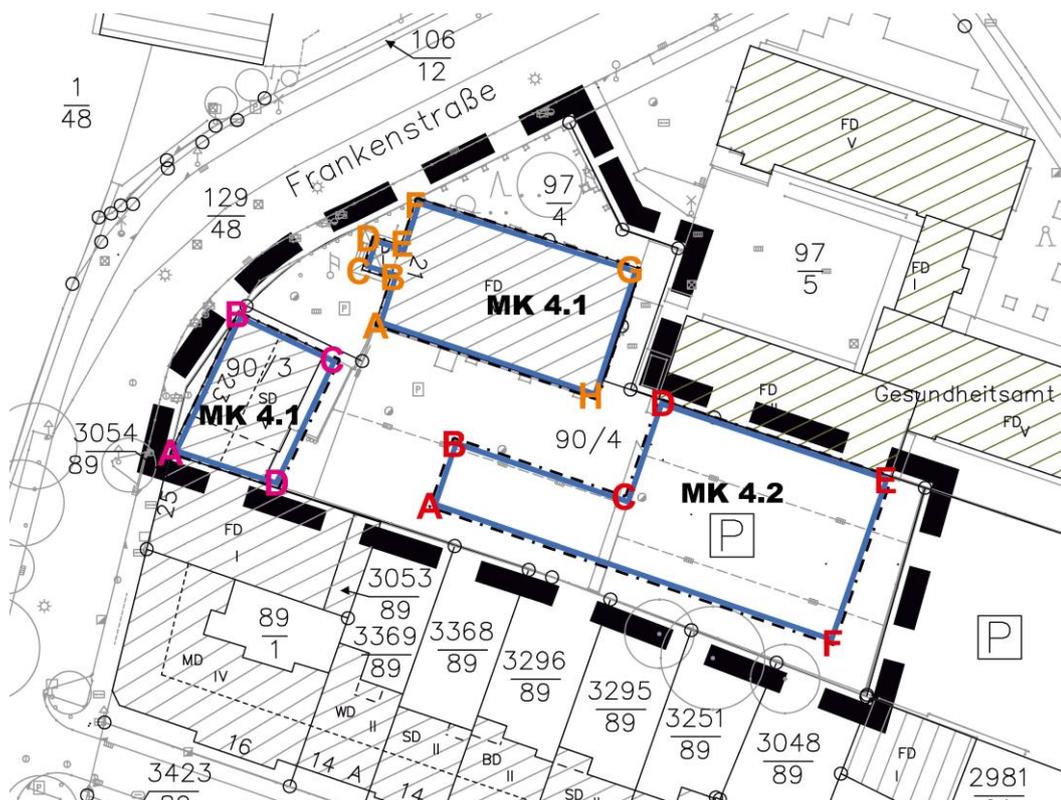
- 2.1.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter ü. NN festgesetzt.
- 2.1.2. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion.
- 2.1.3. Durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 2.2.1. Innerhalb des MK 4.2 ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)



- 3.1. Im MK 4.1 sind Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Balkone und Terrassen nicht zulässig.



- 3.2. In MK 4.2 sind Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Balkone nur in den Fassadenabschnitten FA, CD sowie EF zulässig und nur soweit diese
- auf maximal 1/3 der Länge des jeweiligen Fassadenabschnittes und
 - nur auf einer Geschossebene angeordnet werden,
 - die Balkontiefe maximal 1,50 m Tiefe beträgt und ein Mindestabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze eingehalten wird,
 - OK Absturzsicherung maximal 77,50 m ü. NN beträgt.
- 3.3. In MK 4.2 sind Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in den Fassadenabschnitten AB, BC, CD, EF sowie FA durch ebenerdige Terrassen zulässig.
- 3.4. In MK 4.1 und MK 4.2 sind Überschreitungen der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen um bis maximal 0,5 m zulässig.
- 3.5. Die Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ (vgl. Nr. 6) finden auch für die vorgenannten Ausnahmen (Nr. 3.1 – 3.4) Anwendung.
- 4. Stellplätze und Garagen**
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1. Garagen, welche nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen, welche unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage („TG“) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichnete Fläche ist ausgehend von der Frankenstraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in den Kerngebieten MK 4.1 und 4.2, der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Zudem ist die in der Planzeichnung mit „GFL“ bezeichnete Fläche ausgehend von der Frankenstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Hinweis: vgl. hierzu auch Ziffer "B 4. Ver- und Entsorgung" zur frühzeitigen Abstimmung mit den betroffenen Ver-/Entsorgungsträgern.



Die Überbauung mit hochbaulichen Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungsrechte ist nur zulässig, sofern die Ver- und Entsorgungsträger, nach vorausgehender Abstimmung und gemäß den technischen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsträger, dem ausdrücklich und schriftlich zugestimmt haben. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. An den in Abbildung 1 mit einer römischen Ziffer gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor Außenlärm 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 Tabelle 1 aufgeführten Lärmpegelbereichen.

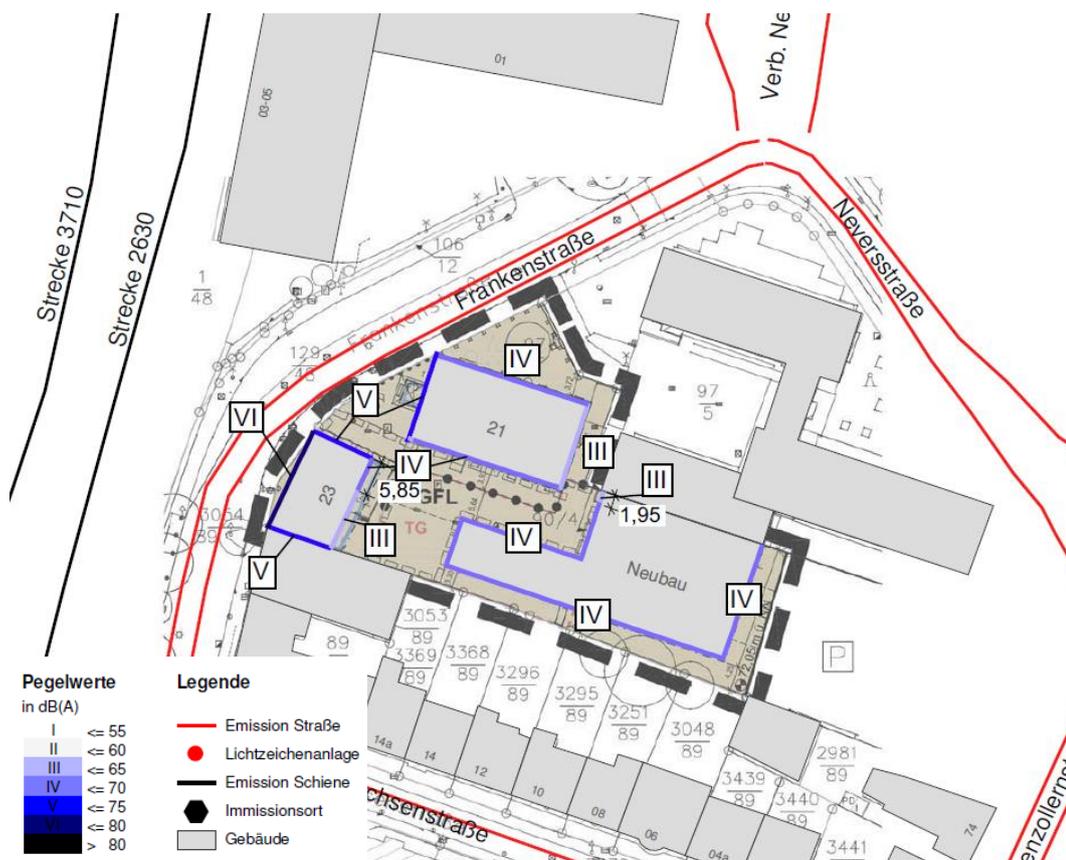


Abbildung 1: Abschnitte der Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass 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 und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

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

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche

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 genutzt werden (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, sofern diese Räume lediglich über Fenster an Fassadenabschnitten verfügen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden.

Für die Wohnnutzung wird an der westlichen Baugrenze des Gebäudes 21 (LBP V in Abbildung 1) festgesetzt, dass die Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 nach Westen (zur Frankenstraße) nicht zulässig ist.

Mit den passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 von $L_{p,in} = 40$ dB(A) während der Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) und in Schlafräumen und Kinderzimmern von $L_{p,in} = 35$ dB(A) während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) sicherzustellen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40$ dB(A) während der Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) und in Schlafräumen und Kinderzimmern von $L_{p,in} = 35$ dB(A) während der Nachtzeit (22.00 – 6.00Uhr) nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen gelten auch für von den Baugrenzen zurücktretende Fassaden und Fassadenteile, für gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Maß vortretende Fassadenteile sowie für Dachflächen (einschließlich Dachaufbauten und Dacheinschnitte), welche in Richtung der jeweiligen Fassaden geneigt sind. Soweit Fassaden, Fassadenteile oder Dachflächen innerhalb der in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitte in Richtung eines angrenzenden, in Abbildung 1 dargestellten



Fassadenabschnitts mit einem ihr gegenüber höheren festgesetzten Lärmpegelbereich drehen, ist der höhere Lärmpegelbereich maßgeblich. Es können Abweichungen 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.

- 6.2. Im Kerngebiet MK 4.1 sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) an den Westfassaden der Gebäude 21 und 23 sowie an der Südfassade des Gebäudes 23 nicht zulässig.
- 6.3. Im Kerngebiet MK 4.1 sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) an den Nord- und Südfassaden des Gebäudes 21 sowie an der Nordfassade des Gebäudes 23 zulässig, wenn sie zusätzlich durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) mit einer Höhe von mindestens 2,0 m nach Westen hin abgeschirmt werden.
- 6.4. Die Fahrgassen zu Stellplätzen sowie die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage sind im Plangebiet zur Geräuschminimierung mit glatter Oberfläche (z.B. Asphalt) herzustellen.
- 6.5. Die Innenwände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend herzustellen (Schallabsorptionsgrad mindestens $\alpha_w = 0,5$).

B Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Im gesamten Stadtgebiet Koblenz und im Umfeld sind während des Zweiten Weltkriegs Bomben aller Kaliber abgeworfen worden, zudem sind um die Stadt Flak-Batterien positioniert gewesen, die die Angreifer unter Feuer nahmen. 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.

Bei Verdacht auf Kampfmittel ist unverzüglich die Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel. 02606/961114, Mobil: 0171/8249305 bzw. die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.



2. Artenschutz

Die Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG - und besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig.

Vor Beginn der Freistellung der Baugrundstücke von Baum- bzw. Strauchbewuchs und vor Beginn der Bauarbeiten haben die Bauherren Kontakt mit der Stadtverwaltung Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, Gymnasialstraße 1, 56068 Koblenz, zur Abstimmung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten aufzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass durch Abrissarbeiten und Rodung keine geschützten Arten zu Schaden kommen.

3. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Bebauungsplans ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Frankenstraße sichergestellt. Nach dem neuen Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser, wenn möglich, nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Daher ist gem. § 55 Abs. 2 WHG zu prüfen, ob für die Ableitung des Niederschlagswassers andere Entsorgungsmöglichkeiten gegeben sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der Stadtentwässerung vorzulegen.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der Ver- und Entsorger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den betroffenen Ver-/Entsorgungsträgern abzustimmen.

5. Brandschutztechnische Anforderungen

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. 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 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

6. Landesarchäologie

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

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

7. Abfallentsorgung

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

8. Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) sowie der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit



Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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