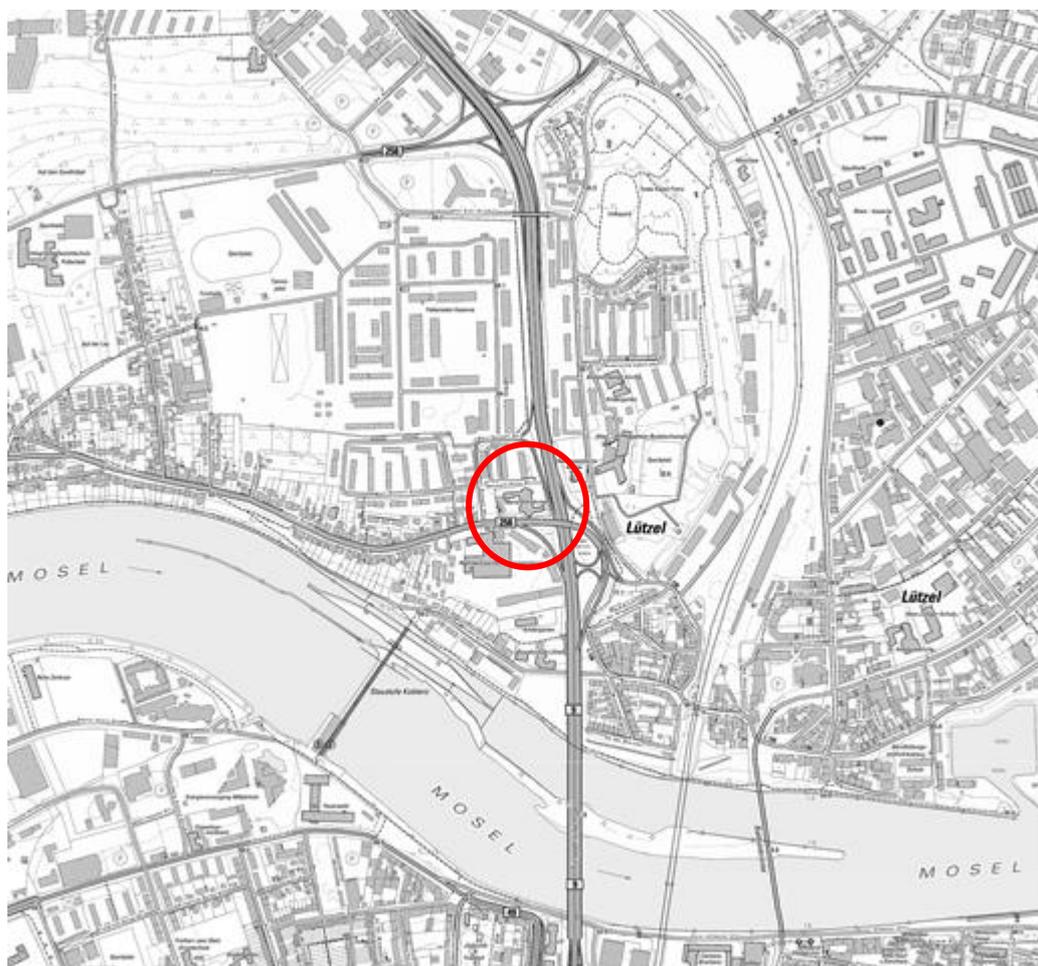


ENTWURF

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 88:
„Langemarckplatz“**

Änderung Nr. 3



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

November 2016



Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Flächen für den Gemeinbedarf	4
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	5
7.	Nebenanlagen	6
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
C	Landespflegerische Festsetzungen	7
1.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
D	Hinweise	8
1.	Berücksichtigung des Artenschutzes	8
2.	Schutz von Pflanzenbeständen	10
3.	Empfehlung von Fassadenbegrünungen	10
4.	Freiflächenplan	10
5.	Ver- und Entsorgung	10
6.	Wasserschutzgebiet	10
7.	Wasserwirtschaftliche Belange	11
8.	Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen	11
9.	Boden und Baugrund	11
10.	Kampfmittelfunde	12
11.	Archäologie	12
12.	Brandschutz	13
13.	DIN-Vorschriften und Regelwerke	13



Der Bebauungsplan Nr. 88: „Langemarckplatz“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes Nr. 88: „Langemarckplatz“, Änderung Nr. 3, verdrängt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Seniorenzentrum“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ dient der Unterbringung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen in Altenwohnungen zum selbstständigen Wohnen mit ein bis drei Aufenthaltsräumen, Küchenzeile, Bad und Balkon sowie Abstellräumen, vollstationären Pflegeeinrichtungen verschiedener Art und Größe sowie den ergänzenden dienenden Einrichtungen, baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Zulässig sind:

1.1.1.1 Räume zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der Bewohner (z. B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, Bäder, Küchen, seniorenrechtliche Wohneinheiten, etc.);

1.1.1.2 Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z. B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei, etc.);

1.1.1.3 der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Räume für eine Arztpraxis, eine Apotheke, ein Bistro/Restaurant, Räume für freie Berufe aus dem Gesundheits- und Sozialwesen und ein Kiosk. Die Nutzungen müssen der Hauptnutzung des Seniorenzentrums funktional und räumlich zugeordnet und untergeordnet sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.



2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in den Baufeldern in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

2.3.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Eintrag in den Baufeldern in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird bei den festgesetzten Flachdächern durch die Höhe der Oberkante der Attika als Höchstmaß bestimmt.

2.4.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach, die unter 5% der Dachfläche betragen, können die Höhe nach Ziffer 2.4.1 um maximal 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

3. **Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden als Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in dem festgesetzten Sondergebiet die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016, einzuhalten sind. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße 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 Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß <i>R'</i>_{w,res} des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>V</i>	<i>45</i>	<i>40</i>
<i>VI</i>	<i>50</i>	<i>45</i>
<i>VII</i>	<i>Anforderungen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten</i>	<i>50</i>

D
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2016, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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

Für Räume, die zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafräume, Pflegezimmer) und ausschließlich über Fenster an von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum betroffenen Fassaden verfügen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.



6.2 Balkone, Loggien und Terrassen

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel > 55 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen.

7. **Nebenanlagen**

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5°.

Ausgenommen hiervon ist das vorhandene Baudenkmal, die Maria-Hilf-Kapelle.

1.2 Flächenbefestigungen

Befestigte Flächen, mit Ausnahme von Stellplätzen und deren Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Drain- und breitfugige Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies, etc.) herzustellen. Abweichend hiervon können erforderliche barrierefreie Wege und Flächen mit barrierefreien Oberflächen hergestellt werden.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.



C Landespflegerische Festsetzungen

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Soweit ein zum Erhalt festgesetzter Baum oder Gehölzbestand altersbedingt, durch äußere Beschädigung oder durch Baumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist dieser in gleichwertiger Qualität (mindestens 18-20 cm Stammumfang StU, 3 xv, Strauch 40-60 cm Höhe, Container Co) am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Anpflanzfläche AF

Innerhalb der mit der Ordnungsziffer AF gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 5 hochstämmigen, großkronigen und standortgerechten Laubbäumen I. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang StU 18-20 cm, 3 xv) zu pflanzen. Die restliche Pflanzfläche AF ist flächendeckend mit Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

2.2 Innere Durchgrünung (Sondergebiet „Seniorenzentrum“ und Flächen für den Gemeinbedarf)

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind mindestens 50% flächig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Mindestgröße je Einzelfläche Gehölze 50 m²). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung (Anpflanzfläche AF) von Bäumen und Sträuchern können darauf angerechnet werden.

2.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Pro angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte, Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang StU 18-20 cm, 3 xv), im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage (Verschattung) anzupflanzen. Vorhandene Bäume in diesem Bereich können bei Erhalt mit angerechnet werden.

2.4 Pflanzgruben und Baumscheiben

Pflanzgruben für Bäume müssen eine Größe von mindestens 12,0 m³ bei einer Tiefe von mindestens 2,0 m aufweisen. Die offene Baumscheibe muss



eine Mindestgröße von 6,0 m² aufweisen. In Bereichen mit Verkehrsbelastung sind die Pflanzgruben fachgerecht überfahrbar mit geeignetem Substrat anzulegen und die Bäume mit Anfahrschutz zu versehen.

2.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder und sonstige technische Anlagen.

2.6 Zeitliche Umsetzung und Unterhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollten bevorzugt einheimische Pflanzenarten gewählt werden. Alle festgesetzten Grünbestände und Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

D Hinweise

1. **Berücksichtigung des Artenschutzes**

Durch folgendende Vermeidungs- (V1-V4) und Ausgleichsmaßnahmen (A1-A3) wird vor Betroffenheit der vorhandenen Fledermaus- und Vogelarten vermieden oder ausgeglichen.

Maßnahme V1: Rodungen/Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit

Um den geplanten Bau durchzuführen, sind im Projektareal Gehölz- und Heckenrodungen sowie Abrissarbeiten von Gebäudeteilen vorgesehen. Die Rodungs- und Abrissarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG.

Maßnahme V2: Ökologische Baubegleitung (Fauna)

Potenzielle Baumhöhlen sowie Höhlen oder Spalten an Gebäuden sind unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Bei Nicht-Besatz sind die Höhlen etc. mit Bauschaum zu versiegeln.

Sollten wider Erwarten Fledermäuse oder genutzte Nester vorgefunden werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Koblenz Maßnahmen abzusprechen, um eine Tötung oder Verletzung zu verhindern. Die Bauarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich einzustellen.



Maßnahme V3: Ökologische Baubegleitung (Baumschutz)

Die zu erhaltenden Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Bei Bauarbeiten, wie Abgrabungen im Wurzelraum, Aufstellen von Baumaschinen im Kronenbereich, etc. sind Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Norm DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Maßnahmen sind während der Arbeiten von einer fachkundigen Person zu überprüfen.

Maßnahme V4: Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Maßnahme A1: Ausgleich von Mehlschwalbennestern

Anfang Oktober wurde zusammen mit einem Schwalbenexperten die Umgebung hinsichtlich potenzieller Ausweichmöglichkeiten begangen. Es konnten im nahen Umkreis keine geeigneten Strukturen für die Anbringung der Ersatzquartiere ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung eines Schwalbenhauses im Geltungsbereich vorgesehen.

CEF-Maßnahme: Bevor die derzeit genutzten Mehlschwalbennester entfernt werden, muss das Schwalbenhaus bereits bestehen. Dieses muss vor Beginn der nächsten Brutsaison, also spätestens Ende März 2017, errichtet werden. Es ist auf eine freie An- und Abflugmöglichkeit zu achten.

Die Nester der Mehlschwalben sind durch Kunstnester in doppelter Anzahl zu ersetzen.

Maßnahme A2: Ausgleich von potenziellen Fledermaus-Einzelquartieren

Potenzielle Einzelquartiere gehen durch den Abriss der Gebäude verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sind im direkten Umfeld an Gebäuden und Bäumen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme) vier künstliche Fledermausquartiere anzubringen. Dadurch kann eine Betroffenheit von potenziellen Einzelquartieren kompensiert werden.

Maßnahme A3: Ausgleich von Hausrotschwanz-Brutstätten

Es sind Ersatzquartiere bereitzustellen. Diese müssen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen an der Kapelle angebracht werden (CEF-Maßnahme). Nach Fertigstellung der Arbeiten sind die Halbhöhlen an das neue Gebäude anzubringen.

Die Nester müssen im lokalräumlichen Umfeld durch Kunstnester in doppelter Anzahl ersetzt werden.



Empfehlung

Im nahen Umkreis sind für die sechs Niststandorte der nachgewiesenen Freibrüter (Amsel, Buchfink (potenziell brütend), Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke) ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden (Petersberg, Lützeler Volkspark, Friedhof). Der Verlust von Brutstätten, die von ubiquitären frei brütenden Vogelarten im Gebiet genutzt werden, sollte jedoch durch die Anpflanzung von Sträuchern im nördlichen Areal kompensiert werden. Für mögliche höhlenbrütende Vogelarten sind drei Vogelkästen aufzuhängen. Mehlschwalbe und Hausrotschwanz werden gesondert behandelt (siehe Maßnahmen A1 und A3). Am neuen Gebäude sollten zusätzlich zum Schwalbenhaus Mehlschwalbennester und Fledermauskästen angebracht werden.

2. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

3. 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.

4. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

5. 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 vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

6. Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Schutzzone IIIB. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet



linksrheinisches Wasserschutzgebiet "Koblenz-Urmitz" in den Gemarkungen Kesselheim, Bubenheim, Neuendorf, Wallersheim, und Metternich- Stadt Koblenz -, St. Sebastian, Kalteneugers und Unnitz - Verbandsgemeinde Weißenthurm/Landkreis Mayen-Koblenz - zugunsten des Zweckverbandes RheinRunsrück Wasser und der Wasserwerke Koblenz auf Grund der §§ 51 und 52 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) und der §§ 13, 14, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz- LWG) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord festgesetzt.

In der weiteren Schutzzone IIIB unterliegen Vorhaben verschiedenen Verboten, Beschränkungen und Geboten im Einzelnen wird hierzu auf die o.g. Verordnung verwiesen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (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 Niederschlagwassers 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.

8. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen

Sollten während Bauarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen (Tel.: 0261 129 1502). Die weiteren Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ (Ziffer 10) in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

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



Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ (Ziffer 10) in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

10. 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.

11. Archäologie

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 Skelettteile, 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.



12. Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 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.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus 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 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

13. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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