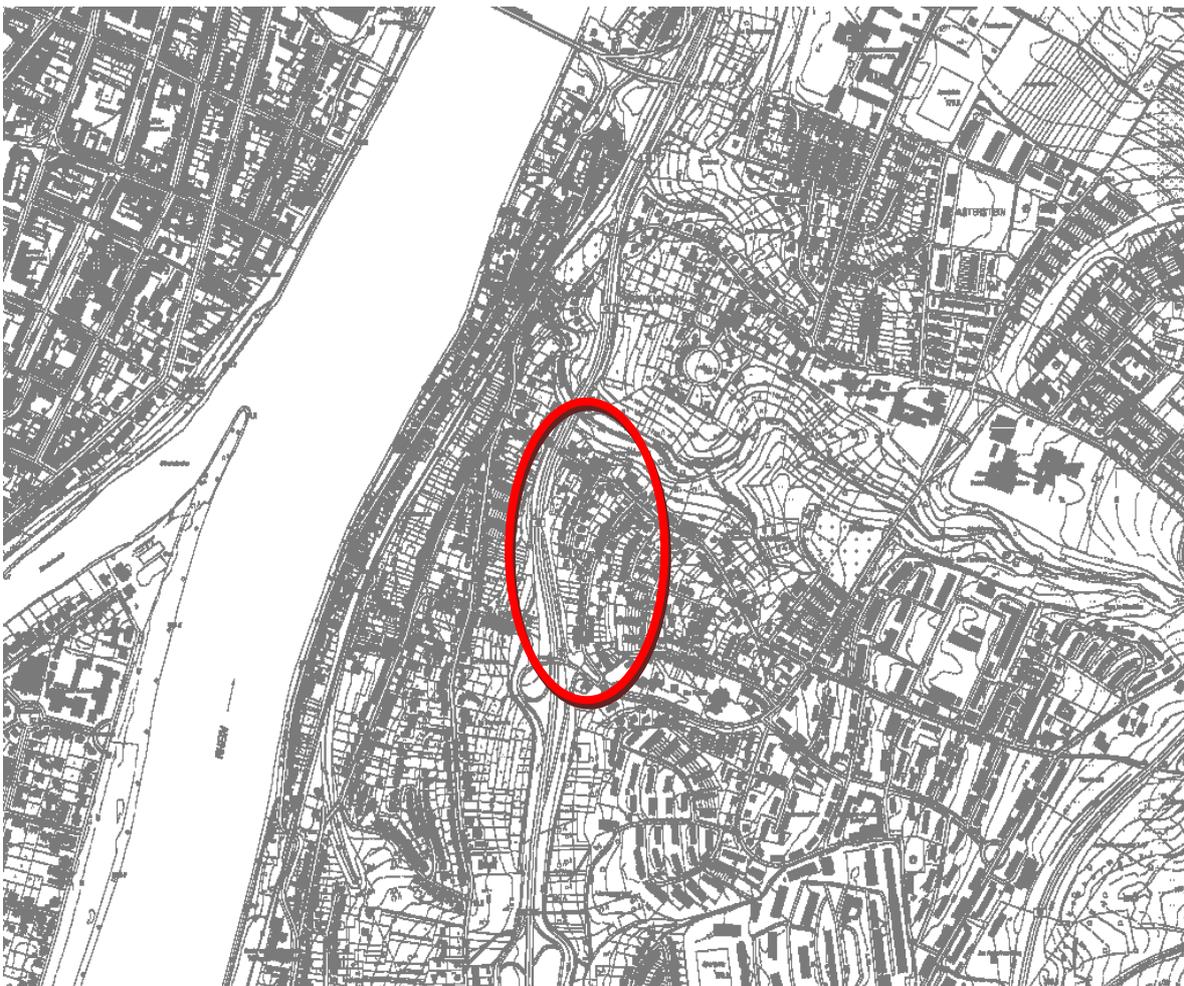


**Textfestsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 314**

„Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“



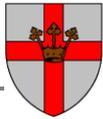
**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

November 2017



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	6
5. Nebenanlagen	7
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	7
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage	9
C. Landespflegerische Festsetzungen	10
1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	10
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise	11
1. Berücksichtigung des Artenschutzes	11
2. Ver- und Entsorgung	12
3. Wasserwirtschaftliche Belange	12
4. Boden und Baugrund	12
5. Bergbau / Altbergbau – mögliche Altlasten	13
6. Kampfmittelfunde	13
7. Archäologie	13
8. Schutz von Vegetationsbeständen	14
9. Brandschutz	14
10. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal	14
11. DIN-Vorschriften und Regelwerke	14
E. Anlagen	15
1. Systemskizzen – Schematische Darstellungen zulässiger Bebauungen	15
2. Artenlisten	18



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)

1.1. Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ von max. 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GFZ von max. 0,8 im Plangebiet festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

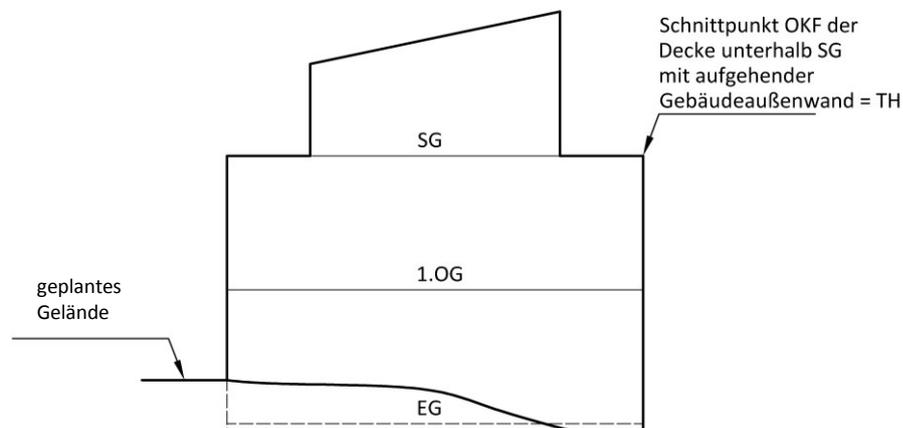
Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR und WR-1) werden die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) genannten Gebäudehöhen (GH) sowie Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel, von der Oberkante der Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern bis zur Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt eingemessene Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel, vom Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bis zur Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt eingemessene Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung). Bei der Errichtung eines Gebäudes mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (gemäß



den Festsetzungen zur Errichtung eines Staffelgeschosses – s.u.) z.B. mit Pultdach oder Flachdach gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von der Oberkante Fertigfußboden „OKF“ der Decke unterhalb des Staffelgeschosses „SG“ mit der aufgehenden Gebäudeaußenwand.



Abweichende Regelung für Gebäude mit Flachdächern

Abweichend von der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe sind **Flachdächer** nur bis zu einer **Gebäudehöhe** zulässig, die der in der Bebauungsplanzeichnung (Nutzungsschablone) jeweils festgesetzten, **maximal zulässigen Traufhöhe entspricht**. Diese Höhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel, von der Oberkante Höhe Attika bis zur Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Die Regelung kommt nicht zur Anwendung, wenn das oberste Geschoss des Gebäudes gemäß den Festsetzungen zur Errichtung eines Staffelgeschosses (s.u.) ausgeführt ist.

Höhenlage der Straßenverkehrsfläche

Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen (unterer Bezugspunkt) ist in der Bebauungsplanzeichnung in „m ü. NN“ dargestellt. Die genaue Höhenlage dieses unteren Bezugspunktes an der jeweiligen Gebäudemitte ist ggf. durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung nächstliegenden, festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Bereiche wird als unterer Bezugspunkt die jeweilige Höhenlage in „m ü. NN“ der Straßenverkehrsfläche „Im Schenkelsberg“ herangezogen.

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ② gekennzeichneten Bereiche wird als unterer Bezugspunkt die jeweilige Höhenlage in „m ü. NN“ der Straßenverkehrsfläche „Bruno-Hirschfeld-Straße“ herangezogen.

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichneten Bereiche wird als unterer Bezugspunkt die jeweilige Höhenlage in „m ü. NN“ der Straßenverkehrsfläche „Ellingshohl“ herangezogen.

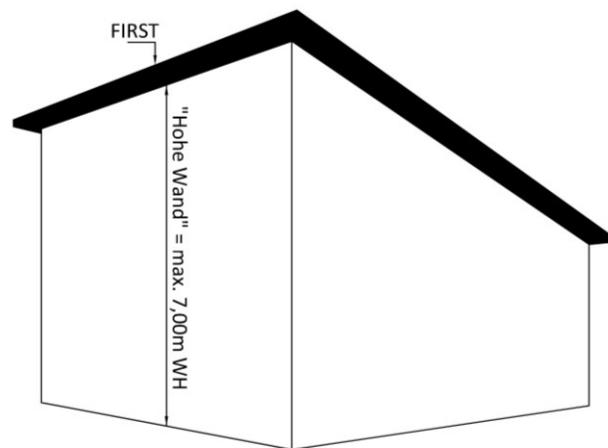


Sichtbare Wandhöhen

Es ist eine sichtbare Wandhöhe (WH) von **7,00 m** als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal sichtbare Wandhöhe wird definiert als das senkrecht auf der jeweiligen Wand gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit dem geplanten Gelände als unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Höhe der Attika als oberen Bezugspunkt. Wände unter Giebelflächen sind nicht mitzurechnen, hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Oberkante Dachhaut (an der Traufe).

Werden Gebäude mit einem Pultdach errichtet, ist die sichtbare Wandhöhe unter dem First (sog. „Hohe Wand“) vollständig auf die max. zulässige Wandhöhe anzurechnen (vgl. re. Abbildung). Ausgenommen hiervon sind versetzte Pultdächer, die dem Charakter eines Satteldaches nachempfunden sind (vgl. Pkt. „E. Anlage Nr. 1.2 Schematische Darstellung zulässiger Dachformen“).



Gegenüber der äußeren Gebäudewand zurückgesetzte Wandflächen sind ebenfalls auf die max. zulässige Wandhöhe anzurechnen – Ausnahme: es handelt sich um ein Staffelgeschoss gemäß den nachfolgend genannten Regelungen.

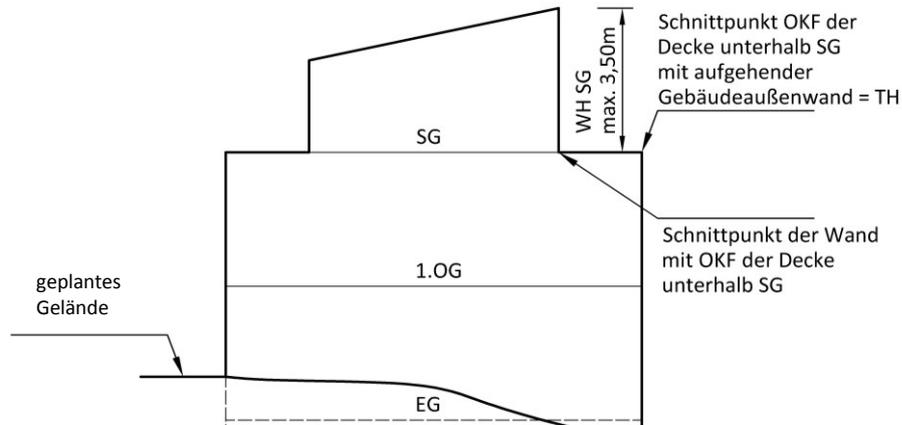
Regelungen zu Staffelgeschossen

Zurückgesetzte Staffelgeschosse sind so zu errichten, dass mindestens **2 Außenwände** – die straßenseitigen und rückwärtigen Außenwände oder die beiden seitlichen Außenwände des Staffelgeschosses – gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auf der jeweiligen gesamten Breite des Gebäudes um mindestens **2,00 m zurückversetzt** anzuordnen sind. Bei Gebäuden, die mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet werden, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von der Oberkante Fertigfußboden „OKF“ der Decke unterhalb des Staffelgeschosses mit der aufgehenden Gebäudeaußenwand.

Bei Gebäuden die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, darf die **sichtbare Wandhöhe des Staffelgeschosses** (WH-SG) eine Höhe von **3,50 m** nicht überschreiten. Die Wandhöhe des Staffelgeschosses (WH-SG) wird definiert als das senkrecht auf der jeweiligen Wand gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante des Fertigfußbodens „OKF“ der Decke unterhalb des Staffelgeschosses (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut



bzw. die Höhe der Attika des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) als oberen Bezugspunkt.



Hinweis: Bzgl. der Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen siehe auch unter Pkt. „E. Anlagen“ Nr. „1.1. Systemskizzen – Höhe baulicher Anlagen“ der vorliegenden Textfestsetzungen.

2.5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

2.6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit „**WR**“ bezeichneten reinen Wohngebieten sind maximal **3 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

In den mit „**WR-1**“ bezeichneten reinen Wohngebieten sind maximal **4 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmt.

3.1. Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten



überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) Baugrenze – bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind so zu errichten, dass eine Vorfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/Carport von mindestens **5,00 m** freigehalten wird.

Ausnahmsweise – gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – dürfen Garagen und überdachte Stellplätze den festgesetzten Mindestabstand zur öffentlichen Straße von 5,00 m unterschreiten, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erfolgt, dass aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts und einer stark bewegten Topographie, die Errichtung der Garagen/ überdachten Stellplätze unter Einhaltung des festgesetzten Abstandes nicht oder nur unter erheblichen Aufwendungen zu realisieren ist.

Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Abweichend hiervon sind in den Bereichen, die in der Bebauungsplanzeichnung mit **(A)** gekennzeichnet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch auf den hinteren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den in der Planzeichnung mit „GSt“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

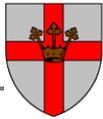
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und vergleichbarer baulicher Anlagen mit einem Mindestabstand von **3,00 m** zu errichten.

Hinweis: Bzgl. Einfriedungen und Stützmauern wird auf die Regelungen unter Pkt. „B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ verwiesen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In den mit LÄ I bis LÄ VI gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Außenteile von Gebäuden mindestens entsprechend den Anforderungen des betreffenden Lärmpegelbereichs (gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise) auszubilden. Die erforderlichen



Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung auf Basis der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-VI sind in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzverordnung – aufgeführt.

Im Übergangsbereich zweier Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile derjenigen Gebäudeseiten bzw. Dachflächen von Gebäuden, die vollständig oder anteilig innerhalb des höheren Lärmpegelbereichs liegen, mindestens entsprechend dessen Anforderungen auszubilden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Aufenthaltsräume von Wohnungen etc.	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ *) des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	28	--
II	56 bis 60	28	28
III	61 bis 65	33	28
IV	66 bis 70	38	33
V	71 bis 75	43	38
VI	76 bis 80	48	43
VII	> 80	**)	48

*) Hierbei wurde von üblichen Raumgrößen und einem Verhältnis von Außenbauteil zu Raumflächen bis 0,5 ausgegangen, was laut Tabelle 9 der DIN 4109 zu einem Abschlag von 2dB vom Schalldämmmaß gegenüber den Werten nach Tabelle 8 führt

***) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

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

1.1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig (vgl. Pkt. „E. Anlagen“ Nr. „1.2. Schematische Darstellung zulässiger Dachformen“)

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dacheinschnitte) dürfen eine Breite von insgesamt $\frac{2}{3}$ der jeweils darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur First-, Grat- und Traufkante einhalten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 betragen.

Zwerch- und Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

Dachaufbauten in Kombination mit einem Zwerch- oder Nebengiebel dürfen eine Breite von max. $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

1.3. Technische Einrichtungen auf dem Dach (zur Nutzung von regenerativen Energien)

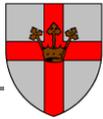
Aufgeständerte technische Anlagen (z.B. zur Nutzung von Sonnenenergie) sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig und dürfen die Oberkante der Attika um maximal 0,50 m überragen.

1.4. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen oder in einem Abstand von bis zu 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise – gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – dürfen Stützmauern die Höhe von 1,00 m an bzw. innerhalb des Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erfolgt, dass aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts und einer stark bewegten Topographie, die max. zulässige Höhe von 1,00 m nicht oder nur unter erheblichen Aufwendungen zu Lasten des Baugrundstücks zu realisieren ist.

Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind nur in Form von Trockenmauerwerken oder begrünten Mauern zulässig. Bei Staffelung der Stützmauern muss der Abstand zueinander mindestens 2,00 m betragen.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume und Gehölzbestände mit einem Stammumfang von über 0,80 m gemessen 1,00 m über dem Erdboden – sind zu erhalten und zu schützen.

Wird in begründeten Fällen die Fällung eines solchen Baumes erforderlich, ist als Ersatz die Pflanzung eines Baumes der Handelsgröße 16 – 18 cm Stammumfang mit Ballen auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn der Bedeckungsgrad (Projektion des Kronendurchmessers auf die Grundstücksfläche) des Grundstücks durch andere Bäume mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt.

Für natürliche oder infolge eines Naturereignisses abgestorbene Bäume wird keine Ersatzpflanzung festgesetzt.

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.

Für die Gehölzauswahl werden die in der Pflanzenliste genannten Arten besonders empfohlen (vgl. Pkt. „E. Anlagen“ Nr. „2. Artenlisten“).



D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Beurteilung des potentiellen Vorkommens von „besonders geschützten Arten“ inklusive aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Rahmen einer Relevanzprüfung vorgenommen. Dieser Fachbeitrag zum Artenschutz ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) im Baugenehmigungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob entsprechende Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt werden, d.h. notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung – potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe sind räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten.

Rodung/Baufeldfreimachung: Die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig. Altgehölze sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.

Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden (Vgl. Maßnahme V5 aus „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Bebauungsplan Nr. 314, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Immo Vollmer, Dezember 2016): Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteilige



Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von „Glas über Eck“ oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

2. Ver- und Entsorgung

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere von im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG sowie der Stromerkabel der KEVAG Verteilnetz GmbH, der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM) und der Energienetze Mittelrhein durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets befinden sich Bleimantelkabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Deutsche Telekom Technik GmbH sofort zu verständigen, damit erforderliche Prüf- und ggf. notwendige Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

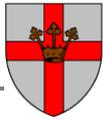
Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (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.

4. 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

5. Bergbau / Altbergbau – mögliche Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil über dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „St. Wendelinus“ (Eisenerzbergbau) – eine Fundgrube sowie ein Stollen wurden in der Umgebung des Plangebiets dokumentiert. Sollten bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, ist spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung dringend zu empfehlen.

Die abgebauten Roherze wurden meist in der unmittelbaren Nähe der Förderstellen bzw. –schächten zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbedingten Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen nicht vor. Entsprechend sollten bei Neu- und umfassenden Umbaumaßnahmen nähere umweltgeologische Untersuchungen durchgeführt werden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

6. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

7. 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 anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

8. Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

9. 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 160kN 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 und V 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.)

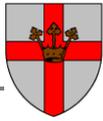
Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

10. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird empfohlen, bei Gebäuden die mit Schrägdächern errichtet werden, eine schieferfarbene Dacheindeckung zu verwenden. Im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden wird die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.

11. 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.

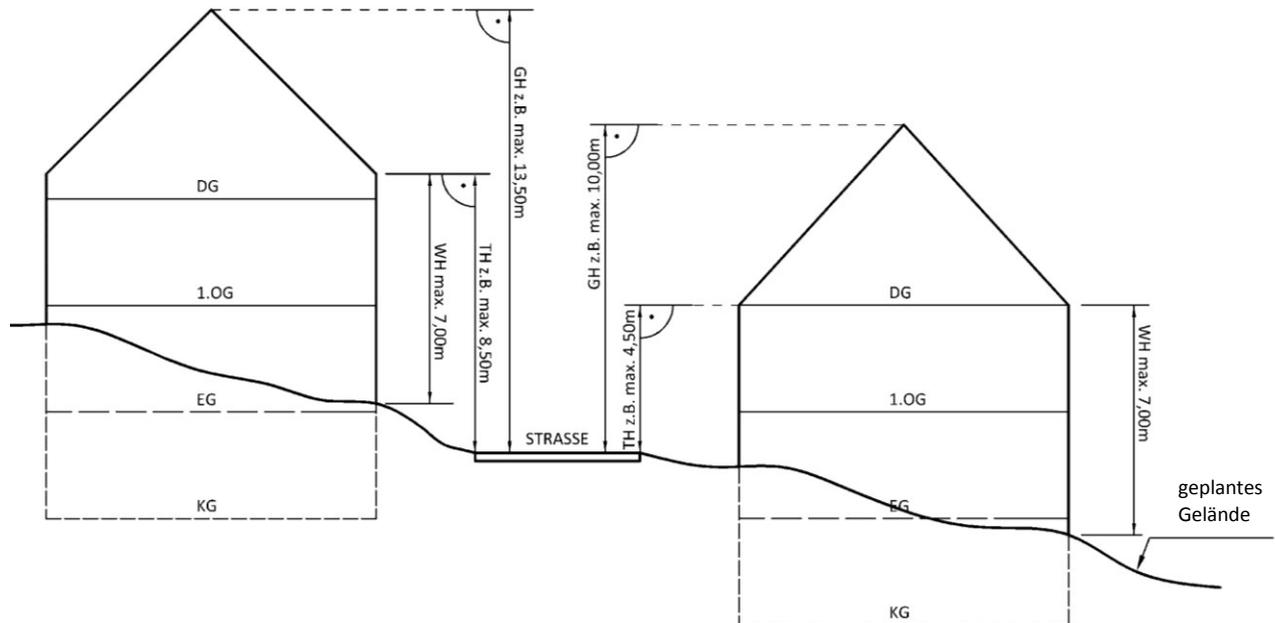


E. Anlagen

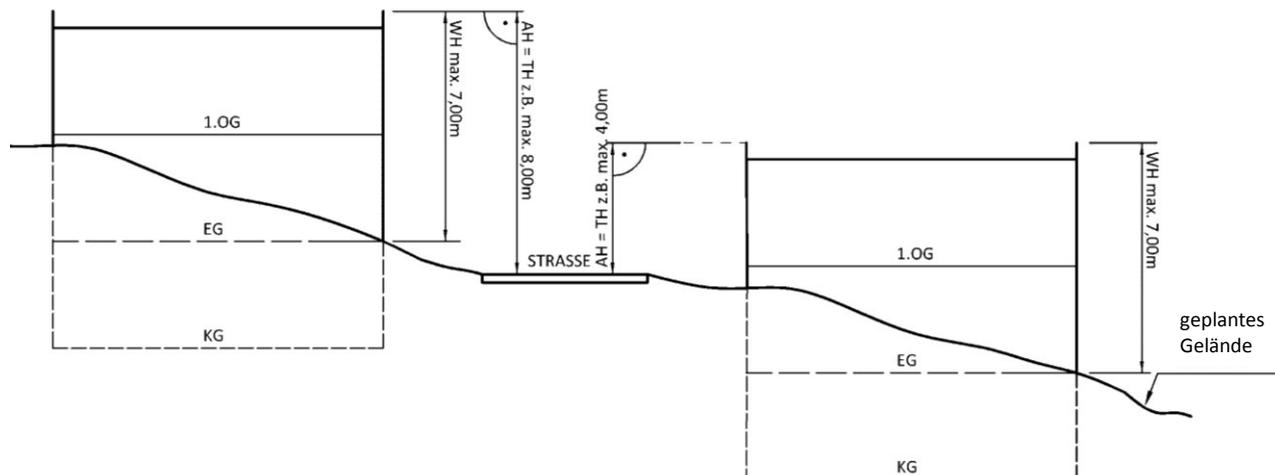
1. Systemskizzen – Schematische Darstellungen zulässiger Bebauungen

1.1. Systemskizzen – Höhe baulicher Anlagen (Darstellungen ohne Maßstab)

z.B. Gebäude mit Satteldach

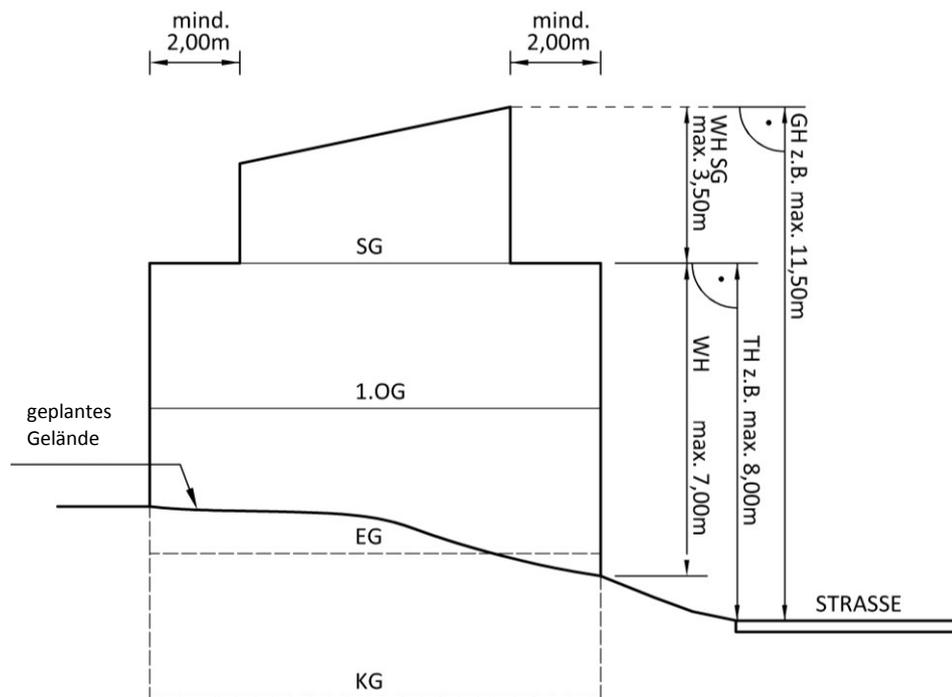


z.B. Gebäude mit Flachdach ohne Staffelgeschoss





z.B. Gebäude mit Staffelgeschoss

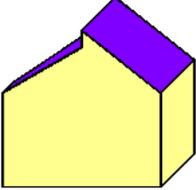
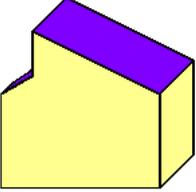
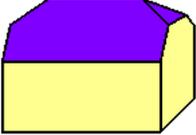
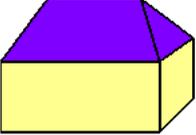
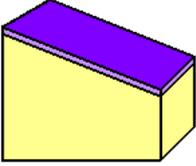
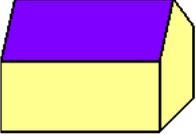
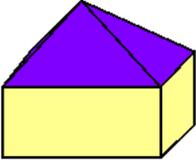


Legende zu den Systemskizzen:

- GH: Gebäudehöhe
- TH: Traufhöhe
- AH: Attikahöhe
- WH: Wandhöhe
- WH-SG: Wandhöhe Staffelgeschoss



1.2. Schematische Darstellung zulässiger Dachformen (Darstellungen ohne Maßstab)

	
versetztes Pultdach "Satteldach nachempfunden"	versetztes Pultdach "nicht Satteldach nachempfunden"
	
Schopfwalm- /Krüppelwalmdach	Walmdach
	
Pultdach	Satteldach
	
Zeltdach	



2. Artenlisten

Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C. Landespflegerische Festsetzungen (Empfehlungen)

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Ahorn	Acer platanoides `Columnare`
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierapfel	Malus spec.
Kulturbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Walnuss	Juglans regia
Blumenesche	Fraxinus ornus

Obstbäume/ Wildobst

Äpfel:

Alkmene
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Gelber Edelapfel
Champagnerrenette
Herberts Renette

Birnen:

Frohe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Madame Verté
Muskateller-Birnen

Mittelrheinkirschen:

Kassins Frühe
Souvenir de Charmes
Lahnsteiner (Coburger Maiherz)
Ludwigs Frühe

Wildobst:

Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Kriechel	Prunus insititia
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Apfelbeere	Aronia melano in Sorten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Deutsche Mispel	Mespilus germanica

Sträucher zum Sicht-, Vogel- und Insektenschutz

Mandelweide	<i>Salix triandra</i> subsp.
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Flieder	Syringa in Sorten
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>