

ENTWURF

**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 307:
Baugebiet „Rosenquartier“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

08. November 2018



Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Bedingtes Baurecht	7
3.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
6.	Verkehrsflächen	9
7.	Öffentliche Grünflächen.....	9
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
9.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	10
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
2.	Zahl der notwendigen Stellplätze	13
C.	Landespflegerische Festsetzungen	14
1.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
D.	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
1.	Überschwemmungsgebiet Mosel	19
2.	Wasserschutzgebiet Koblenz/Urmitz.....	19
3.	Gewidmete Bahnflächen	19
E.	Kennzeichnungen	19
F.	Hinweise	20
1.	Berücksichtigung des Artenschutzes	20
2.	Monitoring.....	21
3.	Eingriffsregelung	21
4.	Ver- und Entsorgung	21
5.	Gliederung der Verkehrsflächen.....	21
6.	Wasserwirtschaftliche Belange	21
7.	Erschütterungen	22
8.	Baugrund / Umgang mit Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	22
9.	Boden und Baugrund	23
10.	Kampfmittelfunde	23
11.	Archäologie	23



12.	Brandschutz	23
13.	Klimaschutz	24
14.	Insektenschutz	24
15.	Lichtimmissionsschutz.....	24
16.	Heizungsanlagen.....	24
17.	Richtfunk	24
18.	DIN-Vorschriften und Regelwerke.....	25
G.	Anlagen	26
1.	Lageplan Ausgleichsmaßnahmen/CEF Maßnahmen.....	26
2.	Einzelhandel: Koblenzer Sortimentsliste	28



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier“ überlagert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89 „Andernacher Straße, Brückenrampe der Balduinbrücke/ Bundesbahngelände/ Rosenstraße“ und dessen Änderungen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt. Dieses gliedert sich in die Teilbereiche MU 1, MU 2, MU 2a, MU 3, MU 4 und MU 5, für die nachfolgende Festsetzungen gelten (vgl. hierzu ergänzend auch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung).

1.1 Für den Teilbereich MU 1 gelten folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk,
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
 - pharmazeutische Artikel,
 - medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren,
 - Schnittblumen,
 - Zeitschriften / Zeitungengemäß der „Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. Punkt G. Anlagen, Nr. 2.).
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Vergnügungsstätten,
- c) Tankstellen.

1.2 Für die Teilbereiche MU 2, MU 2a und MU 5 gelten folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk,
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
 - pharmazeutische Artikel,
 - medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren,
 - Schnittblumen,
 - Zeitschriften / Zeitungengemäß der „Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. Punkt G. Anlagen, Nr. 2.),
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- a) Vergnügungsstätten,
- b) Tankstellen.

In den Teilbereichen mit der Bezeichnung MU 2 und MU 2a ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Für den Teilbereich MU 3 gelten folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



- d) Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) sonstige Gewerbebetriebe,
- c) Vergnügungsstätten,
- d) Tankstellen.

1.4 Für den Teilbereich MU 4 gelten folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk,
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
 - pharmazeutische Artikel,
 - medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren,
 - Schnittblumen,
 - Zeitschriften / Zeitungengemäß der „Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. Punkt G. Anlagen, Nr. 2.),
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. Punkt G. Anlagen, Nr. 2.).

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- a) Vergnügungsstätten,
- b) Tankstellen.



2. **Bedingtes Baurecht**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der gemäß Planeintrag mit aufschiebend bedingtem Baurecht (**bB**) gekennzeichneten Flächen ist solange unzulässig, bis die abschirmende Riegelbebauung im Teilbereich MU 3 vollständig fertiggestellt wurde. Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Einreichung der Fertigstellungsanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde.

Mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung gelten die im Bebauungsplan für die Teilgebiete MU 2 und MU 2a getroffenen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung) sind Flächen durch violette Schraffur gekennzeichnet, die derzeit noch für bahnbetriebliche Zwecke gewidmet sind. Ein Entwidmungsverfahren wird kurzfristig durch die Stadt Koblenz eingeleitet. Für die entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt ein aufschiebend bedingtes Baurecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hier erst nach dem Zeitpunkt der Entwidmung.

3. **Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ). Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die GRZ ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche (Parkdecks) angeordnet sind, sowie ihre Zufahrten in den Teilgebieten MU 2, MU 2a, MU 3 und MU 5 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden dürfen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Tiefgaragengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.



3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Die GFZ ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.4 Nichtanrechnung von Garagengeschoßen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Hinzurechnen von notwendigen Tiefgaragen zur zulässigen Geschossfläche

(§ 21a Abs. 1 und 5 BauNVO)

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen und Garagengeschosse), zu erhöhen.

3.5 Höhe Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Im Teilbereich MU 4 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses baulicher Anlagen bei Neubauten 68,00 m über NN nicht unterschreiten.

3.6 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für die Teilbereiche MU 2, MU 2a und MU 3 und MU 5 wird innerhalb der Baugrenzen und Baulinien eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) bestimmt.

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die in den Teilbereichen MU 2, MU 2a, MU 3 und MU 5 festgesetzten Baulinien entlang der Planstraße A sowie der Andernacher Straße bis zu 1,50 m ist auf einer Länge von bis zu 30% der Gesamtstraßenfront jedes Gebäudes zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO).

Im Teilgebiet MU 2a ist im Norden des Teilbereichs im Erdgeschoss eine von den Obergeschossen abweichende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier verläuft die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünachse. Im betreffenden Bereich ist eine Durchfahrt freizuhalten, deren lichte Höhe mit mindestens 3,50 m festgesetzt wird.



Im Teilgebiet MU 2 ist im Süden des Teilbereichs (Flurstück 4/1, „Rosenstraße“) im Erdgeschoss eine von den Obergeschossen abweichende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im betreffenden Bereich ist eine Durchfahrt freizuhalten, deren lichte Höhe mit mindestens 3,50 m festgesetzt wird.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Garagen, außer Tiefgaragen und Garagengeschossen, sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Teilbereich MU 4 zulässig.

Stellplätze sind in den Teilgebieten MU 2, MU 2a, MU 3 und MU 5 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag, Flächen für Stellplätze – St) zulässig.

Tiefgaragen und Garagengeschosse sind (vollständig und/oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche) im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Hinblick auf die Bepflanzung von Tiefgaragen gelten die Textfestsetzungen unter C. Landespflegerische Festsetzungen, Punkt 1.9.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem zeitlich nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Die in der Planzeichnung enthaltene Gliederung der Verkehrsflächen ist beispielhaft und nicht im Sinne einer Festsetzung zu verstehen.

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind als solche anzulegen bzw. dauerhaft zu erhalten. Im Hinblick auf die Bepflanzung gelten die Textfestsetzungen unter C. Landespflegerische Festsetzungen, Punkt 1.2 (vorhandener Spielplatz) und 1.6 (neu anzulegender Spielplatz).



Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ ist als durchgängige öffentliche Grünanlage auszubauen. Im Hinblick auf die Bepflanzung gelten die Textfestsetzungen unter C. Landespflegerische Festsetzungen, Punkt 1.3.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ kann zur Herstellung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten bis zu einer Breite von maximal je 6,00 m an bis zu zwei Stellen unterbrochen werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung wird im Teilgebiet MU 3 eine Fläche zur Begründung eines Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine durchgängige, öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung mit einer Mindestbreite von 2,50 zur Verbindung der Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ im Bereich des Erdgeschosses zu schaffen. Die lichte Durchgangshöhe wird mit mindestens 2,75 m festgesetzt.

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung wird im Teilgebiet MU 2 (Flurstücke 4/1 und 35/32 „Rosenstraße“) eine Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der südlich angrenzenden Flurstücke 141/7, 7/7, 7/6, 7/8 und 159/3 sowie eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Koblenz bzw. seiner Eigenbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Fläche ist die bestehende, durchgängige, öffentlich nutzbare Wegeverbindung mit einer Mindestbreite von 3,00 zur Verbindung der Andernacher Straße und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ im Bereich des Erdgeschosses zu erhalten. Die lichte Durchgangshöhe wird mit mindestens 3,50 m festgesetzt.

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung wird im Süden des Teilgebiets MU 3, unmittelbar nördlich des dort vorhandenen Kinderspielplatzes, eine Fläche zur Begründung Leitungsrechtes „Stromversorgung“ zur Sicherung dort vorhandener Stromleitungen festgesetzt.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung



$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_s zur Grundfläche des Raums S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32, mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den von Lärmquellen abgeschirmten oder von Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum und zum Schutz des Nachtschlafs sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe gesonderte Kartendarstellungen auf der Planurkunde).

9.2 Belüftung von Schlafräumen

In Schlafräumen (auch Kinderzimmern sowie Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmerwohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ($20 \text{ m}^3/\text{h}$ pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.



9.3 Grundrissorientierung

Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel ‚Tag‘ gemäß DIN 4109 von 71 dB(A) ist eine Grundrissorientierung vorzusehen, soweit nicht geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. transparente Vorbauten gewährleisten, dass vor einem Aufenthaltsraum der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 70 dB(A) Tag nicht überschritten wird. Pro Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

9.4 Ausschluss notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in Teilbereichen

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 3 sind an den zur Eisenbahnstrecke Koblenz-Köln hin gelegenen Fassaden (mit Festsetzung einer Baulinie) Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung gewährleistet ist. Dazu sind diese Fenster mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden.

9.5 Schutz von Außenwohnbereichen

Für alle Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) die einen Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) von 60 dB(A) oder mehr aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen.

Die betroffenen Bereiche sind in einer gesonderten Plandarstellung auf der Planzeichnung (Zusatzkarte: „Verkehrslärmeinwirkungen Tag mit Bebauung gemäß Konzept - Fassaden mit Verkehrslärmeinwirkungen > 60 dB(A)“) kenntlich gemacht.

9.6 Tiefgarageneinfahrten

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung von Tiefgaragen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Vorliegen der konkreten Planungen gemäß TA Lärm zu prognostizieren und zu beurteilen.

Danach sollen Tiefgaragen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Tiefgaragen-Zufahrten (Rolltore, Regenrinnen) nach dem aktuellen Stand der Technik lärmarm auszuführen.

Im Einzelfall sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob die Wände und ggf. die Decken im Bereich der Zufahrten mit geräuschabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden müssen.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

1.2. Beleuchtung der Außenfassaden

Bei der Beleuchtung der Außenfassaden von baulichen Anlagen sind frei brennende Leuchtmittel, direkt nach außen gerichtete Beleuchtungssysteme und dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) unzulässig.

Zum Schutz der Insektenfauna dürfen für den Straßenraum und die öffentlichen Grünflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen).

Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 und Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 6 und Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit in einem Wohngebäude mindestens folgende oberirdische Stellplätze oder Stellplätze in Tiefgaragen oder Garagengeschoßen herzustellen sind:

1. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 m² je 1,0 Stellplätze,
2. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 60 bis zu 90 m² je 1,2 Stellplätze,
3. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² je 1,5 Stellplätze.

Die Berechnung erfolgt anhand der Summe aller Wohnungen in einem Wohngebäude mit Addition der einzelnen Werte. Die Nachkommastellen bei der Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze werden hierbei stets zur nächsten vollen Zahl aufgerundet.

Im Übrigen finden die Vorgaben des § 47 LBauO und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, S. 231) ergänzend Anwendung, dies gilt insbesondere für die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze.

Für die Berechnung der Zahl, Größe und Beschaffenheit sonstiger erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge für andere als Wohnnutzungen gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, S. 231), einschließlich deren Anlage.



C. Landespflegerische Festsetzungen

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

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a) und b) BauGB)

1.1 Pflanzliste

Für die verbindlich festgesetzten Mindestanforderungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Punkt 1.2 ff. gilt die nachfolgend abgedruckte Pflanzliste.

Großbäume (Höhe über 25 m)

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mittelgroße Bäume (Höhe bis 25 m)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer x freemanii i.S.	Freemans Ahorn i.S.
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Fairlakes Green'	Spitzahorn 'Fairlakes Green'
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Amerikanische Esche 'Autumn Purple'
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche 'Raywood'
Fraxinus excelsior 'Maxima'	Gemeine Esche 'Maxima'
Fraxinus pennsylvanica 'Cimmzam'	Rot-Esche 'Cimmzam'
Fraxinus pennsylvanica 'Zundert'	Rot-Esche 'Zundert'
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum 'Skyline'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris 'Marvellous'	Zerreiche 'Marvellous'
Tilia americana 'Redmond'	Amerikanische Linde 'Redmond'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde 'Brabant'
Ulmus 'Clusius'	Ulme 'Clusius'
Ulmus 'Plantijn'	Ulme 'Plantijn'
Ulmus 'Rebona®'	Ulme 'Rebona®'
Ulmus 'Regal®'	Ulme 'Regal®'
Zelkova serrata 'Green Vase'	Japanische Zelkove 'Green Vase'

Kleinbäume (Höhe bis 12 m)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn 'Huibers Elegant'
Acer 'Norwegian Sunset'	Ahorn 'Norwegian Sunset'
Acer 'Pacific Sunset'	Ahorn 'Pacific Sunset'



Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus 'Frans Fontain'	Hainbuche 'Frans Fontain'
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfelbaum
Fraxinus americana 'Skyline'	Amerikanische Esche 'Skyline'
Fraxinus ornus i.S.	Blumen-Esche i.S.
Magnolia i.S.	Magnolien i.S.
Malus i.S.	Zieräpfel i.S.
Prunus i.S.	Zierkirschen i.S.
Sorbus 'Dodong'	Eberesche 'Dodong'

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich gelten folgende Mindestanforderungen hinsichtlich der Qualitäten:

- Bäume, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
- Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm
- Sträucher, Höhe 60-100 cm

Für darüberhinausgehende Baum- und Gehölzpflanzungen empfehlen sich Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste.

Hinweis:

Die konkreten Pflanzenlisten für alle Flächen, die durch die Stadt Koblenz oder ihre Eigenbetriebe abgenommen und dauerhaft unterhalten werden, sind rechtzeitig vor der Umsetzung mit dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen abzustimmen.

1.2 Begrünung im Bereich des vorhandenen Spielplatzes (Planzeichnung E1)

Im Bereich des vorhandenen Kinderspielplatzes, innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche (E1), sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher soweit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, wie sie der Funktion des Spielplatzes, insbesondere seiner Belichtung oder Besonnung, nicht entgegenstehen.



1.3 Begrünung im Bereich der Grünachse (Planzeichnung A1)

Im Bereich der Grünachse ist die Anlage eines durchgehenden Weges (feuerwehrauglich) sowie von kleinen Aufenthaltsbereichen mit Bänken etc. zulässig. Vorhandene großkronige Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Im Übrigen sind wegebegleitend auf die gesamte Länge insgesamt mindestens 14 standortgerechte, großkronige Bäume anzupflanzen; bestehende Bäume können angerechnet werden.

Mindestens 20 % der Vegetationsfläche sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei die Mindestgröße der zusammenhängenden Gehölzteilflächen 25 m² betragen muss.

Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung A1 ist die Anlage von insgesamt zwei Tiefgaragenzufahrten mit einer Breite von jeweils höchstens 6,0 m zulässig.

1.4 Begrünung der privaten Vorflächen (Planzeichnung A2)

Die privaten Vorflächen und Flächen zwischen den Gebäudeteilen im Teilgebiet MU 3 (A2) sind als offene Grünflächen zu gestalten, so dass eine gestalterische Vernetzung mit der öffentlichen Grünfläche „Grünachse“ (A1) entsteht.

Einfriedungen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können niedrige, geschnittene Hecken als Abgrenzung zugelassen werden, wenn die gestalterische Vernetzung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mindestens 50% der jeweiligen Fläche sind zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsfläche (entsprechend 10% der Gesamtfläche) sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei die Mindestgröße der zusammenhängenden Gehölzflächen 25 m² betragen muss.

Die Anlage von Wegen, Feuerwehzufahrten u.Ä. sowie von kleinen Aufenthaltsbereichen mit Bänken etc. ist zulässig.

1.5 Begrünung der privaten Vorfläche (Planzeichnung A3)

Die private Vorfläche zwischen den Gebäudeteilen im Teilgebiet MU 3 (A3) ist als offener Grün- und Aufenthaltsbereich (Quartierstreffpunkt) zu gestalten. Eine gestalterische und funktionale Vernetzung mit der öffentlichen Grünfläche „Grünachse“ (A1) ist sicherzustellen.

Einfriedungen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können niedrige, geschnittene Hecken als Abgrenzung zugelassen werden, wenn die gestalterische Vernetzung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mindestens 20% der Fläche ist zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.



Die Anlage von Wegen, Feuerwehrezufahrten u.Ä. sowie von Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist zulässig.

1.6 Begrünung im Bereich des geplanten Spielplatzes (Planzeichnung A4)

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes, innerhalb der Anpflanzfläche (A4), sind standortgerechte, großkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind in kleinen Gruppen anzupflanzen. Giftige Pflanzen sind nicht zulässig.

1.7 Begrünung von Stellplatzanlagen

Pro angefangenen 7 oberirdischen Stellplätzen ist ein standortgerechter, hochstämmiger und großkroniger Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage (Verschattung) anzupflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Volumen und die Baumscheibe eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen. Der Baum ist gegen Anfahren (Anfahrerschutz) und die Wurzelscheibe gegen Überfahren (Überfahrerschutz) zu sichern.

1.8 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen.

1.9 Begrünung Tiefgaragen

Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschoßen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu bepflanzen, soweit sie nicht überbaut sind und nicht für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Lüftungseinrichtungen o.Ä., für die Zuwegung zu den Gebäuden oder für sonstige bauliche Anlagen, die einer Begrünung entgegenstehen, in Anspruch genommen werden.

Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschoßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu bepflanzen, soweit sie nicht für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Lüftungseinrichtungen o.Ä., für die Zuwegung zu den Gebäuden oder für sonstige bauliche Anlagen, die einer Begrünung entgegenstehen, in Anspruch genommen werden.

In den Teilgebieten MU 2, MU 2a und MU 3 sind die Bestimmungen für die dortigen Anpflanzflächen mit der Bezeichnung A2 sowie im Teilgebiet MU 3 zusätzlich die Anpflanzflächen mit der Bezeichnung A3 zu beachten.

1.10 Straßenraumbegrünung

Im Bereich der Planstraßen A und B sind pro 100 m Straßenlänge mindestens 4 standortgerechte, hochstämmige und großkronige Laubbäume im



räumlichen Zusammenhang mit der Straße (Verschattung) anzupflanzen. Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen (siehe 1.7) entlang der Straße sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

1.11 Fassadenbegrünung

Mindestens 10 % der Wandflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster aufweisen, sind mit einer Fassadenbegrünung mit geeigneten, standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Als Kletter- und Rankhilfen sind Holz- oder Metallgerüste, Spanndrähte o.Ä. an den Wänden vorzusehen. Als Pflanzen sind robuste, hochkletternde Arten (bspw. Wilder Wein, Geißblatt, ...) in ausreichender Anzahl zu verwenden.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zum Erdreich und eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet sein.

1.12 Begrünung privater Flächen

Private Freiflächen, die nicht als Weg, Zufahrt usw., als Parkplatz oder Freisitz (Terrasse u.Ä.) genutzt werden, sind zu begrünen. Hierzu sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage von Nutzgärten ist zulässig. Sträucher sind in kleinen Gruppen anzupflanzen. Die Herstellung notwendiger Wege innerhalb der Pflanzflächen ist zulässig.

1.13 Zeitliche Umsetzung und Unterhaltung

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Es sollen bevorzugt einheimische Pflanzarten gewählt werden. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenschutz

(§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Fuß- und Radwege, Plätze, Hofflächen, sonstige Freiflächenbefestigungen und Feuerwehraufstellflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen und ihren Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Zulässig sind weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge.



D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Überschwemmungsgebiet Mosel

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Überschwemmungsgebiets Mosel („Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets an der Mosel“). Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Planzeichen „Überschwemmungsgebiet“ in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

2. Wasserschutzgebiet Koblenz/Urmitz

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes "Koblenz-Urmitz", hier im Bereich der Schutzzone III B. Die vorläufige Anordnung wurde am 23.12.2013 im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz veröffentlicht und trat am darauffolgenden Tag in Kraft. Sie wurde 2016 um ein weiteres Jahr verlängert und ist im Dezember 2017 außer Kraft getreten. Eine neue Rechtsverordnung befindet sich aktuell im Genehmigungsverfahren.

Die rechtlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben in Wasserschutzgebieten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

3. Gewidmete Bahnflächen

Gemäß Planzeichnung werden gewidmete Bahnflächen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

E. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandorte, altlastverdächtige Flächen) nachrichtlich gekennzeichnet. Im Geltungsbereich liegen zwei Flächen, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt werden. Es handelt sich um den Altstandort „ehem. Betriebsgelände Deutsche See“, der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 111 00 000-5540 registriert ist, und um einen Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Altölsammelstelle DB Bahngelände Koblenz, Lützel“, mit der Registriernummer 111 00 000- 5076.

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord vom 27.04.2017 wird jedoch nur noch das „ehemalige Betriebsgelände Deutsche See“ als altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft und demzufolge gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.



F. Hinweise

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Plangebiet wurden in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Untersuchungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken vorgenommen. Außerdem wurden im Zuge der Kartierungen auch andere Tierarten miterfasst.

Es wurde untersucht, ob im Zusammenhang mit der Planung und späteren Bebauung des Plangebietes Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Die Untersuchungen wurden in einem Fachbeitrag zum Artenschutz umfassend dokumentiert.

Von der Planung insbesondere betroffen ist die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Verdrängung oder Verbringung der Individuen in ein Ausgleichshabitat erforderlich.

Ein entsprechender Ersatzlebensraum wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke Köln-Koblenz gesichert (siehe nachfolgende, unmaßstäbliche Abbildung, Quelle: LANIS). Er ist als sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zweckentsprechend herzustellen. Der Gutachter hat entsprechende Maßnahmen umfassend beschrieben. Diese sind vorläufig und unabhängig von der Bauleitplanung durchzuführen, so dass anschließend im Plangebiet keine streng geschützten Arten mehr vorhanden sind.

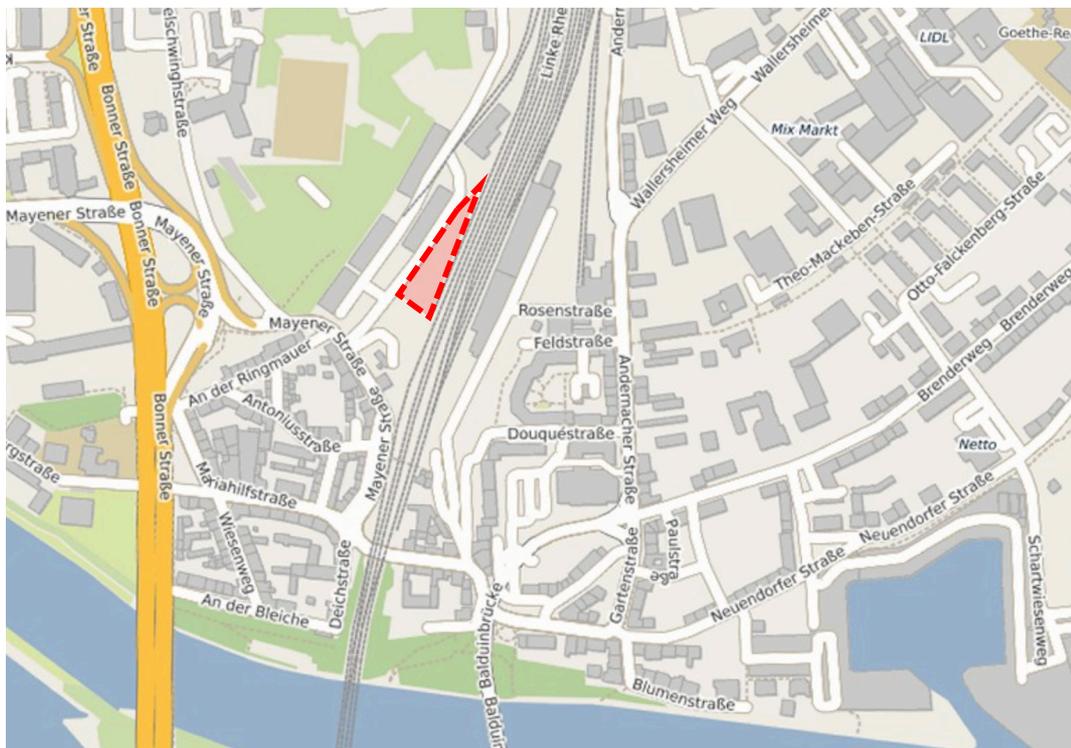


Abbildung: Ungefähre Lage der CEF-Maßnahmen

Quelle LANIS: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php



Ein entsprechender maßstäblicher Lageplan, aus dem die Fläche sowie die dort geplanten Maßnahmen im Einzelnen hervorgehen, ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (vgl. Punkt G Anlagen) zu entnehmen.

Die CEF-Maßnahme steht nicht im Widerspruch zum dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Koblenz.

2. Monitoring

Nach der abgeschlossenen, erfolgreichen Verdrängung der Mauereidechse in den CEF-Ersatzlebensraum schließt sich ein dreijähriges Monitoring mit jährlicher Bestandskontrolle und jährlicher schriftlicher Berichterstattung an die Untere Naturschutzbehörde an.

Sollte sich in dieser Zeit ein Einbruch in der Bestandsentwicklung zeigen, sind unverzüglich entsprechende Maßnahmen zur Stützung der Population durchzuführen.

Weitere Einzelheiten sind der Ausarbeitung „Artenschutzrechtlicher Umgang mit der Mauereidechse mit landschaftspflegerischer Ausführungsplanung zur Ausgleichsfläche“ vom 30. April 2018 des Büros Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, zu entnehmen.

3. Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Fällen von § 13a Abs.1 Satz 2 Nummer 1 (zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffe sind in diesem Fall nicht ausgleichspflichtig.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen werden. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

5. Gliederung der Verkehrsflächen

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich sind die §§ 5 und 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers gilt zusätzlich der § 13 Abs.2 LWG Rheinland-Pfalz.



Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des zukünftigen Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz Schutzzone III B.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Zone III B des Wasserschutzgebiets ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht zulässig.

Es ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN1986-100 zu erbringen. Hiernach sind die anfallenden Regenwassermengen zwischen den 100-jährigen Regenereignissen und den 2-jährigen Berechnungsregen schadlos auf dem Grundstück und/oder Dachflächen zurückzuhalten bzw. unterzubringen.

Das Niederschlags- und Schmutzwasser ist vollständig zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Bei Bau und Betrieb von Schmutz- und Mischwasserleitungen sind die folgenden Anforderungen einzuhalten. Die Anlage muss gemäß den Bestimmungen der §§ 54 ff. WHG errichtet, betrieben und unterhalten werden. Des Weiteren ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 (in der aktuell gültigen Fassung) und das Merkblatt ATV-DVWK-M146 (in der aktuell gültigen Fassung) zu beachten. Insbesondere wird auf die Kapitel „Planung“ und „Anforderungen an die Bauausführung“ hingewiesen.

Vor Inbetriebnahme sind die Grundleitungen und Schächte nach DIN EN 1610 und DWA-139 auf Wasserdichtheit zu prüfen. Die wiederkehrenden Prüfpflichten nach DIN 1986-30 sind zu beachten.

7. Erschütterungen

Zum Bebauungsplan wurde eine Erschütterungsmessung (Nullmessung – NM01 „Ehemalige DB Güterhalle“ vom 11.09. - 19.09.2017 und 23.10. - 03.11.2017) durch Prinz Engineering, Koblenz, durchgeführt.

Die aufgezeichneten Erschütterungsimmissionen sind demnach aus fachlicher Sicht als „unkritisch“ anzusehen.

Nach jetzigem Sach- und Wissensstand (Art und Häufigkeit des aktuellen Bahnverkehrs) können aus der Untersuchung auch hinsichtlich der Planung keine negativen Auswirkungen abgeleitet werden.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich der erhebliche Güterverkehr auf der Bahnstrecke langfristig negativ auf die angrenzende Bebauung auswirken kann.

Es wird daher empfohlen, im Zuge der konkreten Planung von Hochbauvorhaben objektbezogen betreffende Baugrunduntersuchungen und gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen zum Erschütterungsschutz vorzunehmen.

8. Baugrund / Umgang mit Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, Umweltamt der



Stadt Koblenz (Tel.: 0261 129 1502), mitzuteilen. Die weiteren Maßnahmen werden dann im Einzelfall festgelegt.

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), die DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und die DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu beachten.

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

10. 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 zu empfehlen. 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 Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

11. 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.

12. Brandschutz

Die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234, ist zu beachten. 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.



Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ ist ein zentraler Fuß- und Radweg so auszubauen, dass dieser durch die Feuerwehr befahren werden kann. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen eine Mindestbreite von 5,50 m aufweisen.

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. Klimaschutz

Bei Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307 Rosenquartier sind die aktuellen geltenden gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Standard einzuhalten. Auf die ENEC in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

14. Insektenschutz

Zum Schutz der Insektenfauna dürfen für den Straßenraum und die öffentlichen Grünflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

15. Lichtimmissionsschutz

Bei der Parkplatzbeleuchtung sind die Leitlinien zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen („Licht-Leitlinie“) des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2000 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

16. Heizungsanlagen

Es wird empfohlen, emissionsarme Heizungsanlagen zu verwenden.

17. Richtfunk

Die Planzeichnung enthält als nachrichtliche Übernahme 2 Richtfunkstrecken (KEVAG/E-plus). Bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereichs wird eine Abstimmung mit den Betreibern der jeweiligen Richtfunkstrecke empfohlen.



18. DIN-Vorschriften und Regelwerke

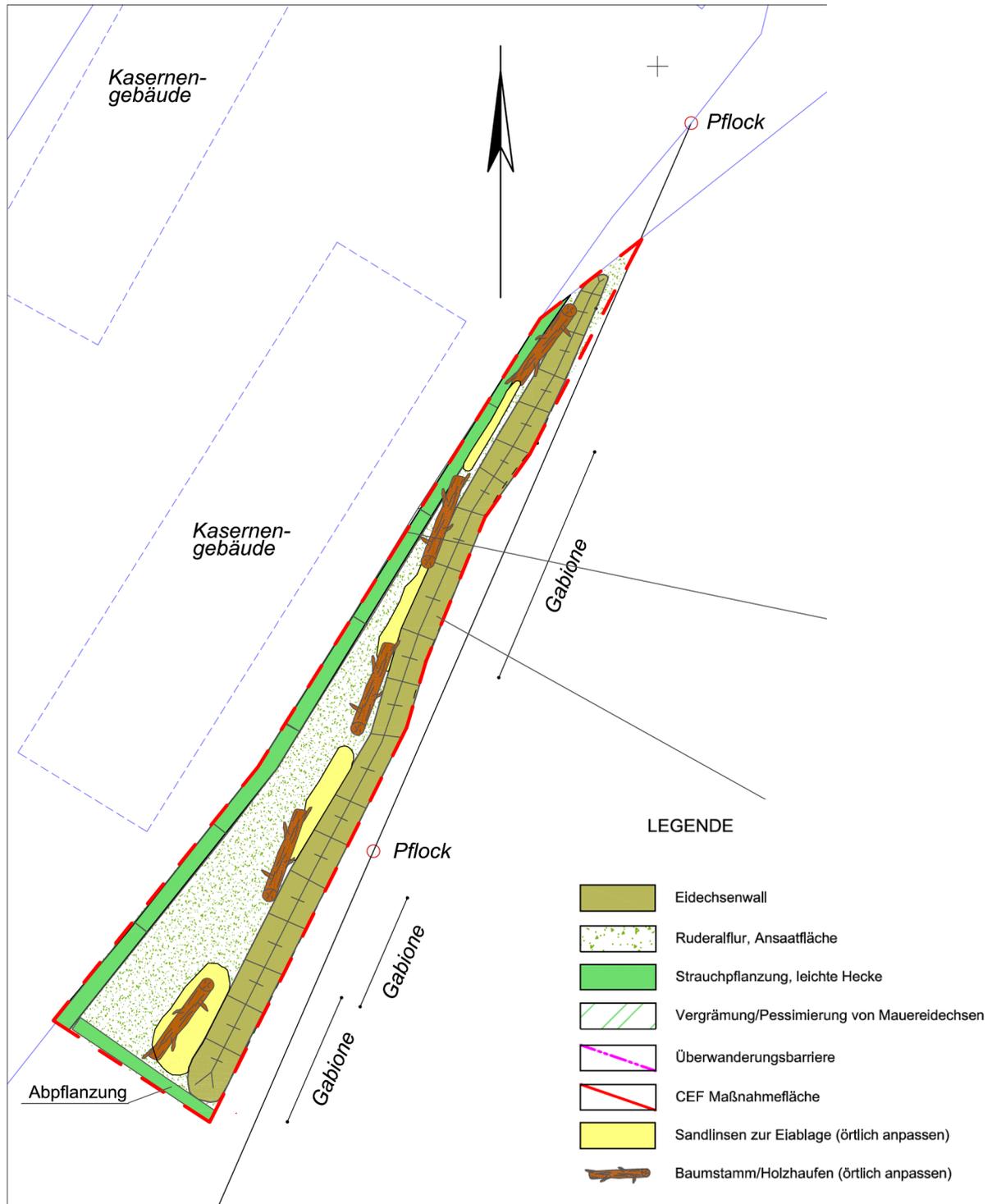
Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, eingesehen werden.



G. Anlagen

1. Lageplan Ausgleichsmaßnahmen/CEF Maßnahmen

Der nachfolgend auszugsweise und unmaßstäblich wiedergegebene Lageplan zu den CEF-Maßnahmen „Mauereidechsen“ wurde am 10. April 2018 durch das Büro „Landschaftsökologie und Zoologie“, Dipl.-Biologe Rudolf Twelbeck, Im Leimen 2, 55130 Mainz, erarbeitet. Er ist dem Bebauungsplan im Originalformat als Anlage beigefügt.





Strauchpflanzung 7 x Schema I, örtlich anpassen.

Leichte Hecke

Schema I: 15 m Länge, 2 m Breite, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1 m, versetzt

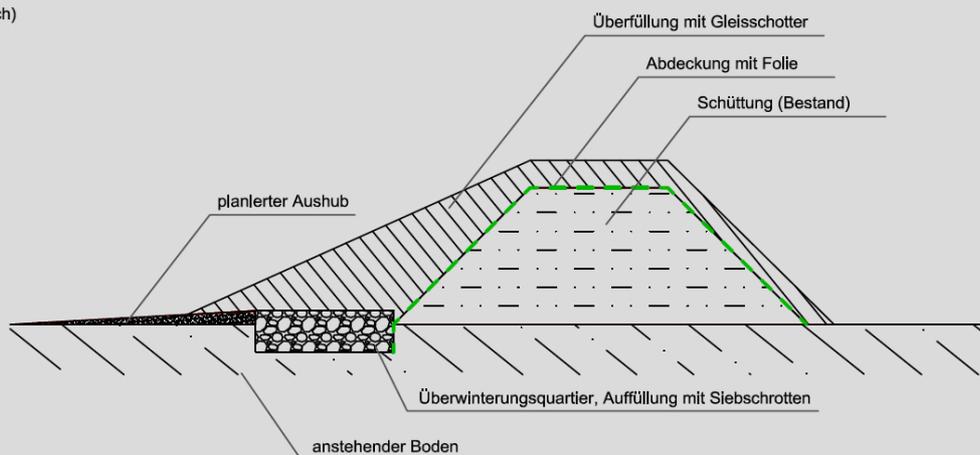
7,5 m										15 m		Reihe/m
ao	ee	vl	rc	vl	pa	rc	ms	lx	lx			
	ee	rc	rc	vl	ee	ms	rc	bv	bv	ao		2

Pflanzencharakteristik Schema I
 20 Pflanzstellen

Abkürzung	Artname	Pflanzqualität	2 Reihen	
			7,5 m	15 m
ao	Amelanchier ovalis	v. Str., 4 Triebe, 60 –100 cm	1	2
bv	Berberis vulgaris	v. Str., 5 Triebe, 60 –100 cm	-	2
ee	Euonymus europaea	v. Str., 3 Triebe, 100 –150 cm	3	3
lx	Lonicera xylosteum	v. Str., 5 Triebe, 100 –150 cm	-	2
ms	Malus sylvestris	v. Str., 4 Triebe, 100 –150 cm	-	2
pa	Prunus padus	v. Str., 4 Triebe, 100 –150 cm	-	1
rc	Rosa canina	v. Str., 4 Triebe, 100-150 cm	3	5
vl	Viburnum lantana	v. Str., 5 Triebe, 100 –150 cm	3	3
Summe			10	20

Aufbau Wallanlage für Eidechsen

(schematisch)





2. Einzelhandel: Koblenzer Sortimentsliste

Die „Koblenzer Sortimentsliste“ aus dem „Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz“ (kurz „Einzelhandelskonzept“ oder „EZK“) der GMA aus dem Jahr 2016 stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in innenstadt-, nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevante Sortimente in der Stadt Koblenz dar.

Im Gutachten heißt es hierzu (vgl. EZK Seite 98).

„Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Koblenz orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als innenstadtrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als innenstadtrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Koblenzer Sortimentsliste herausgenommen werden.“

Die „Koblenzer Sortimentsliste“ (vgl. EZK Übersicht 17, Seite 99) ist nachfolgend abgedruckt.



innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
innenstadt- und nahversorgungsrelevant <ul style="list-style-type: none">- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren- pharmazeutische Artikel- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren- Schnittblumen- Zeitschriften / Zeitungen	<ul style="list-style-type: none">- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)- Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte- Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör- Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)- Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf- Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen- Baustoffe, Holz, Naturhölzer- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune- Kfz- / Motorradzubehör- Kinderwagen, Kindersitze- Erotikartikel
innenstadtrelevant <ul style="list-style-type: none">- Bücher- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel)- Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze)- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme)- Second-Hand-Bekleidung- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)- Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)- Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger- Videospiele- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren)- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel- Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen- Uhren, Schmuck, Silberwaren- Musikinstrumente, Musikalien- Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel	