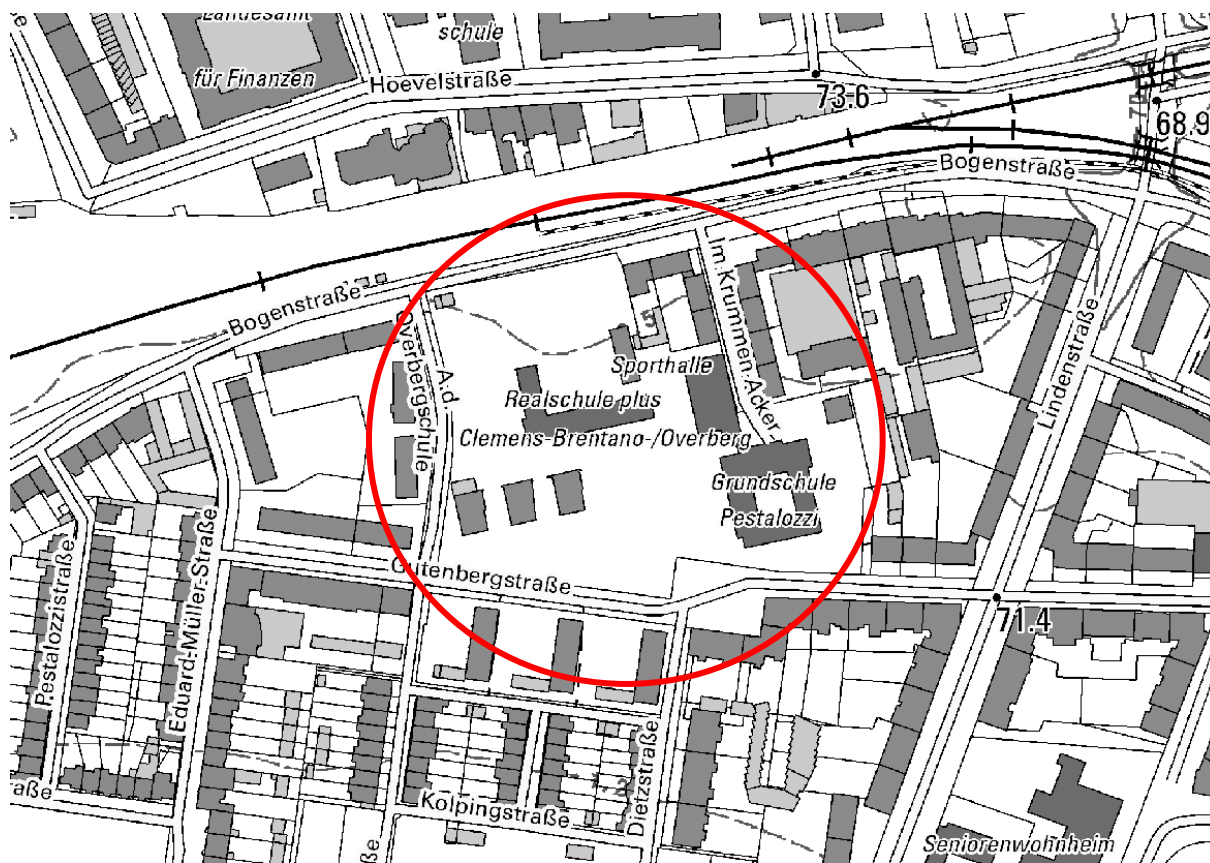


ENTWURF

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Februar 2021



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche und landespflegerische Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Allgemeines Wohngebiet	4
1.2 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“/ „Schule“	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ):	5
2.2 Höhe baulicher Anlagen:	5
3. Überbaubare Grundstücksfläche	5
4. Bauweise	5
4.1 Abweichende Bauweise „a“	5
4.2 Abweichende Bauweise „a1“	5
4.1 Abweichende Bauweise „a2“	6
5. Öffentliche Verkehrsflächen	6
6. Flächen für Stellplätze und Garagen	6
7. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten	6
8. Nebenanlagen	7
9. Regenwassermanagement	7
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
10.1. Aktiver Schallschutz	8
10.2. Passiver Schallschutz	8
11. Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11.1. Erhaltung festgesetzter Bäumen	10
11.2. Maßnahmen zum Erhalt solitärstehender Gehölze	10
11.3. Erhaltung sonstiger Bestandsbäume, Ersatzpflanzungen	10
11.4. Dachbegrünung	11
11.5. Fassadenbegrünung	11
11.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
11.7. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
2. Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität	13
3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	13
C. Hinweise	13
1. Maßnahmen zum Artenschutz	13
2. Ver- und Entsorgung	16
3. Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge	16
4. Boden und Baugrund	17
5. Kampfmittelfunde	17
6. Regenerative Energien	18
7. Brandschutztechnische Hinweise	18



8.	Archäologie/ Erdgeschichte.....	18
9.	DIN-Vorschriften und Regelwerke	18
D.	Anhang	19
	Anhang 1: Artenlisten.....	19
	Anhang 2: Rasterlärmkarten	20
	Anhang 3: Lärmpegelbereiche	30



A. Planungsrechtliche und landespflegerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“/ „Schule“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten, sowie die zugehörigen Anlagen (Außengelände mit Spielgeräten, Stellplätze, die der Nutzung unmittelbar zugeordnet sind, Fahrwege und Zugänge, sonstige Nebenanlagen, etc.)
- Schulgebäude, Mensen sowie die zugehörigen Anlagen (Außengelände/ Schulhof mit Spielgeräten, Stellplätze, die der Nutzung unmittelbar zugeordnet sind, Fahrwege und Zugänge, sonstige Nebenanlagen, etc.)
- Sportanlagen/ Sporthallen für den Schulsport- und Vereinsbetrieb inklusive der zugehörigen Außenflächen und Stellplätze



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 u. 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf ergibt sich die zulässige Grundflächenzahl aus der Planurkunde.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50%, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche, deren Oberkante durch Boden mit einer Mindeststärke von 0,80 m überdeckt und begrünt ist, nicht anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe, bzw. die zulässige Gebäude-Oberkante als Mindest- und Höchstmaß ergibt sich aus der Planurkunde. Sie sind als absolute Höhen über NHN festgesetzt.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche), können die festgesetzte Höhe um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, etc.).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Von der festgesetzten Baulinie entlang der Bogenstraße kann oberhalb der Gebäude- Mindesthöhe von 78,0 m ü. NHN abgewichen werden.

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise „a“

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude analog der offenen Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

4.2 Abweichende Bauweise „a1“

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a1“ sind Gebäude analog der geschlossenen Bauweise, lückenlos über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinie, zu errichten.



Von der festgesetzten geschlossenen Bauweise kann oberhalb der Gebäude- Mindesthöhe von 78,0 m ü. NHN abgewichen werden.

4.1 Abweichende Bauweise „a2“

In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a2“ sind Gebäude analog der geschlossenen Bauweise, ohne seitlichen Grenzabstand, zu errichten. Die „Kopfgrundstücke“ am östlichen und westlichen Abschluss des Baufeldes sind mit jeweils einseitigem Grenzabstand zu errichten. Die geschlossene Bebauung ist über alle Geschosse entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten. Durchfahrten im Erdgeschoss sind zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus werden die Zulässigkeiten von Stellplätzen und Tiefgaragen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen wie folgt konkretisiert:

- Fläche **ST**: es ist ausschließlich die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zulässig.
- Fläche **ST/ TGa**: es ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sowie die Errichtung einer Tiefgarage inkl. deren Treppenauf- und -abgänge, Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen zulässig.
- Fläche **TGa**: es sind ausschließlich Zufahrten/ Ausfahrten/ Rampen zur Erschließung von Tiefgaragen oder oberirdischen Stellplätzen zulässig.

7. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten

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

Die für die unterschiedlichen Nutzungen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze sind anhand der *Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge* in der derzeit geltenden Fassung zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer B 2. verwiesen.



In Abweichung von § 6 Abs. 3 der *Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge* werden innerhalb des Plangebietes folgende Regelungen getroffen:

zur Andienung von Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen ist die Herstellung von mehr als einer Zu-/Abfahrt pro Vorhabengrundstück zulässig.

Die erforderlichen Zu- und Abfahrten dürfen die in der v.g. Satzung vorgeschriebene Breite von in der Regel 3,50 m überschreiten, sofern dies technisch notwendig ist (z.B. Begegnungsverkehr).

8. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Regenwassermanagement

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen und ökologischen Maßstäben möglich ist:

- a) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Vorhabengrundstück.
- b) Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen und/oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen.

Die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen durch die technischen Einrichtungen zur Versickerung in ihrem aktuellen Zustand sowie in ihrem Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstände zu dem relevanten Wurzelbereich sind fachkundig zu ermitteln und einzuhalten.

Von der Festsetzung befreit sind Gehölze, deren zusätzliche Bewässerung aufgrund der Ansprüche der Baumart der Entwicklung/ dem Erhalt des Gehölzes nicht zuträglich sind.



Zu den dezentralen Maßnahmen a) – c) ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Dieses ist als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bezüglich weitergehender Empfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf Hinweis Ziffer 3 verwiesen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Aktiver Schallschutz

In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) tags überschritten wird, sind Außenwohnbereiche (Schulhof, Außengelände, Terrassen, Balkone, etc.) ausschließlich an der lärmabgewandten Fassade der Gebäude zulässig. (siehe Anhang 2: Rasterlärmkarten)

In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) tags überschritten wird, sind schutzbedürftige Räume/ Aufenthaltsräume (auch Klassen-, Lehrerzimmer, Besprechungsräume, Bibliotheken) an der lärmabgewandten Fassade des Gebäudes zu errichten. (siehe Anhang 2: Rasterlärmkarten)

In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich an der lärmabgewandten Fassade zu errichten. (siehe Anhang 2: Rasterlärmkarten)

10.2. Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018¹, 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

¹ Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2018): DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum und zum Schutz des Nachtschlafs sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wird außerdem auf Anhang 3: Lärmpegelbereiche verwiesen.

Belüftung von Schlafräumen

In Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen der Grenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird, muss eine ausreichende Belüftung, auch bei geschlossenem Fenster, sichergestellt werden. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z.B. Nachtströmöffnungen, Wandlüfter, etc.) einzusetzen, wobei diese den gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und den Wärmeschutz genügen müssen.

Der Nachweis für die Verträglichkeit der Sporthallennutzung (inkl. Stellplätze) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



Gleiches gilt für den Betrieb der Stellplatzanlage der Wohnanlage.

11. Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

11.1. Erhaltung festgesetzter Bäumen

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig. Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“² durchzuführen.

Im Falle eines Abgangs von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, sind diese spätestens nach einem Jahr gemäß der Ziffer 12.3 zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Ein Ersatz an anderem Ort ist zulässig, wenn eine fachgerechte Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

11.2. Maßnahmen zum Erhalt solitärstehender Gehölze

Die Traubeneiche (Maßnahmenziffer M1) ist bei Baumaßnahmen im direkten Umfeld durch besondere Schutzmaßnahmen, über die DIN 18920 hinaus, zu schützen. Die Krone kann durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden (maximal zulässiger Rückschnitt: bis Kronenradius von 9 m). Zum Schutz vor baulichen Eingriffen ist im Radius von 9 m um den Stamm nach Norden ein Wurzelvorhang sowie im südlichen Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums einzubringen.

Die Traubeneiche (M1) sowie die Platane (M2) sind in die Außenbereichsplanung der Gemeinbedarfsnutzungen zu integrieren.

Bei einem Abgang gilt für beide Bäume eine Nachpflanzung gemäß Ziffer 12.3, jedoch mit einem min. StU von 40-45 cm.

11.3. Erhaltung sonstiger Bestandsbäume, Ersatzpflanzungen

Grundsätzlich sind alle im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsbäume zu erhalten.

² Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



Bei Verlust durch Baumaßnahmen oder natürlichem Abgang sind Gehölze mit einem Stammumfang (StU) von ≥ 250 cm im Verhältnis 1:3, bei StU zwischen 249 und 180 cm im Verhältnis 1:2, mit geringerem StU im Verhältnis 1:1, zum nächstmöglichen fachgerechten Zeitpunkt auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Die Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen beträgt: StU von min. 20-25 (besser StU 40-45), mind. 3xv., m. DB., aufweisen. Empfohlen werden große mehrstämmige Bäume.

Sträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 4 Triebe, Container, 60-100 cm aufweisen.

Es werden Gehölze aus der unter Anhang 1 beigefügten Artenliste empfohlen.

Alle Neuanpflanzungen von Bäumen im Geltungsbereich können auf die Ersatzpflanzungspflichten für Baumverluste angerechnet werden. Für alle Anpflanzungen ist eine dreijährige Herstellungs- und Fertigstellungspflege durchzuführen.

Die in der DIN 18920 formulierten Schutzvorgaben insbesondere bezüglich des Wurzelbereiches und ggf. bei Freistellung sind bei allen Arbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Bäume umzusetzen.

11.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,35$ psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Maßnahmen zur Dachbegrünung können mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

11.5. Fassadenbegrünung

Fassaden mit fenster- und türlosen Teilflächen > 20 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bemessungsgrundlage: 1 Selbstklimmer oder Ranker pro 2 lfdm zu begrünender Wandfläche oder Rankgerüst. Es können auch Rankhilfen /-gerüste verwendet werden. Es werden Pflanzen der unter Anhang 1 beigefügten Artenliste empfohlen.

Alternativ ist eine Fassadenbegrünung durch vorgesetzte Spalierbäume zulässig.

Ausfälle sind zum nächstmöglichen fachgerechten Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.



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

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des Verlusts an Grünvolumen sowie von Lebensstätten der lokalen Vogelpopulation durch die Entfernung von Bestandsbäumen, sind die entfallenden Bäume des Geltungsbereiches gemäß Ziffer 12.3 innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hierzu mindestens 30 Solitärbäume der unter Anhang 1 beigefügten Artenliste in einem Stammumfang von 30 – 35 cm und einer Höhe von 400 – 500 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume sind spätestens in der auf die jeweilige Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu entfernen und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen pro Grundstück durch je eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m sowie einer Zuwegung zur fußläufigen Erschließung in einer Breite von maximal 2,50 m gequert werden.

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

Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig. Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“³ durchzuführen.

Bei natürlichem Abgang von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, sind spätestens nach einem Jahr im Rahmen der Festsetzungen unter Ziffer 12.3. Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze aus der anhängenden Artenliste vorzunehmen. Zum Erhalt festgesetzte Gehölze sind mindestens in der Pflanzqualität 16 - 18 cm Stammumfang mit Ballen auf dem Grundstück zu ersetzen.

³ Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Dachform und -neigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Dächer als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° herzustellen.

2. Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität

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

Die anzulegenden Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 der *Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge* in der derzeit geltenden Fassung zu gestalten, zu begrünen und gemäß § 6 Abs. 8 der v.g. Satzung hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen, sofern sie nicht durch weitere bauliche Anlagen unterbaut sind (Tiefgaragen).

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und Freiräumen sowie deren Anlagen (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Grünflächen mit einer flächigen Abdeckung mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.

C. Hinweise

1. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz basieren auf der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKOlogik GbR, Januar 2021) und tragen den in der Begründung dargelegten Belangen des Artenschutzes Rechnung.

Vermeidungsmaßnahme **V1**: Zeitenregelung und ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen im Zuge der Baufeldräumung sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d.h. zwischen dem 01. Oktober und



dem 28. Februar

Ebenso ist der Abriss von Gebäuden grundsätzlich im Winter durchzuführen, (Dezember bis Februar), um zu vermeiden, dass gebäudeansässige Tierarten direkt betroffen sind und somit ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG erfüllt wird.

Ist ein Abriss in den Wintermonaten nicht möglich, sind die Bestandsgebäude unmittelbar vor Abriss nochmals durch eine ökologische Baubegleitung von innen und von außen auf Besatz zu kontrollieren. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wird ein Besatz zum Zeitpunkt des Abrisses nachgewiesen, sind die Arbeiten zu einzustellen und erst fortzuführen, wenn ein Besatz nachweislich ausgeschlossen werden kann. Alternativ können etwaige Habitatstrukturen (insb. Höhlungen in Gebäuden) außerhalb der arttypischen Nutzungszeiten durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung im Voraus kontrolliert und verschlossen werden. In dem Fall muss ein Ersatzquartier /-nistplatz vorab bereitgestellt sein (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1 und A2).

Vermeidungsmaßnahme V2: Installation eines Reptilienzauns

Im nördlichen Geltungsbereich ist ein Reptilienzaun gemäß der Abbildung 1 zu installieren (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Januar 2021). Zeitlich ist diese Maßnahme durchzuführen sobald bzw. bevor ein Eingriff in die für den Grundschulneubau vorgesehene Gemeinbedarfsfläche beginnt. Die Höhe des Zaunes sollte min. 30 cm betragen. Dieser ist mit einer glatten Oberfläche zu versehen (z.B. Kunststoff, Metall). Der Schutzzaun kann in einen Bauzaun integriert werden. Zu beiden Seiten darf die Vegetation den Zaun nicht berühren. Alle 14 bis 21 Tage ist zu überprüfen, ob der Zaun seine Funktion erfüllt (ökologische Baubegleitung).

Sobald der Zaun installiert wurde, sind die Eingriffsflächen durch eine fachkundige Person auf Individuenbesatz zu überprüfen. Falls Individuen nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in das Primärhabitat nördlich der Bogenstraße (Bahngelände) zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen (z.B. Steine, Steinhaufen, Geäst) am Reptilienzaun zu installieren, um so das aktive Verlassen des Eingriffsbereiches für etwaige verbliebene Individuen zu ermöglichen.



Abbildung 1: Verortung des zu installierenden Reptilienschutzzauns (o.M.)

Vermeidungsmaßnahme V3: Lärm- und Lichtemissionen

Für die Beleuchtung der geplanten Anlagen und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden (z.B. LED Lampen). Der Richtcharakter der Leuchtmittel sollte nach unten weisen und das Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhaft nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden und an die Notwendigkeit während Betriebszeiten angepasst sein.

Ausgleichsmaßnahme A1: Höhlen- und Gebäudebrüter (Europäische Vogelarten) (CEF- Maßnahme)

Um entfallende Lebensraumstrukturen auszugleichen sind **vor den Abrissarbeiten** Ersatznistkästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Quartier Goldgrube“ zu installieren. Es sind fünf (5) Höhlennistkästen und sechs (6) Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen als Ausgleich im lokalen Umfeld an Gehölzen oder Gebäuden zu installieren. Für Höhlenbrüter eignet sich die Nisthöhle 1B oder Nisthöhle 2M/FG mit einem Durchmesser von 26 und 32 mm. Dieser Kasten ist speziell für Kleinmeisen. Für Halbhöhlen- und Nischenbrüter wird der Kasten 1N oder 2HW als Ausgleich empfohlen.

Bei der Anbringung sollte auf das entsprechende Revierverhalten der Vögel geachtet werden. Die Installation mehrere Vogelnistkästen an einem Baum oder direkt nebeneinander an einer Fassade sind zu unterlassen.



Die Kästen sind im Rahmen einer Funktionskontrolle im Folgejahr nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach Abschluss der Baumaßnahme auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit (Beschädigungen) zu prüfen.

Ausgleichsmaßnahme **A2**: Fledermausquartiere (CEF- Maßnahme)

Analog zu der Maßnahme A1 sind **vor den Abrissarbeiten** 9 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen im Geltungsbereich anzubringen.

Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten eignet sich die Fledermaushöhle 2F. Die Höhle ist zu reinigen. Die Anbringung erfolgt an Bäumen (Stamm) oder Gebäuden. Für spaltenbewohnende Fledermausarten wird der Fledermausflachkasten 1 FF empfohlen. Dieser ist ebenfalls an Bäumen (Stamm) oder an Gebäuden anzubringen.

Weitere Hinweise zum Artenschutz:

Des Weiteren sollte die Gefahr der **Kollision von Vögeln mit Glasfassaden** durch Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteilige Strukturierung gemindert werden. Auch auf „Glas über Eck“, freistehende klare Glasflächen oder spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten.

Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden. Die Verwendung großer Glasflächen sollte eng und frühzeitig mit Experten abgestimmt werden.

Auf senkrecht nach oben abstrahlende Fassadenbeleuchtungen und ähnliche Lichtinstallationen ist zu verzichten. Beleuchtung, die aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, sollte von vornherein auf mögliche Konflikte geprüft und vogelschutzgerecht gestaltet werden.

Zur **Förderung von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Brutvogelarten** (insbes. Schwalben und Mauersegler) wird die Integration von Nisthilfen in die Fassaden der Neubauten empfohlen.

2. 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 entsprechenden betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden. Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der



für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen. Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Das Plangebiet ist nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge>

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.

5. 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.

6. Regenerative Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Beheizung oder zur Versorgung mit elektrischer Energie wird ausdrücklich empfohlen.

7. Brandschutztechnische Hinweise

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

8. Archäologie/ Erdgeschichte

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon 0261- 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

9. 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.



D. Anhang

Anhang 1: Artenlisten

Artenliste 1: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera - Sorten
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Waldrebe	Clematis - Sorten
Wein	Vitis vinifera
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Wisterie	Wisteria sinensis

Artenliste 2: Gehölze

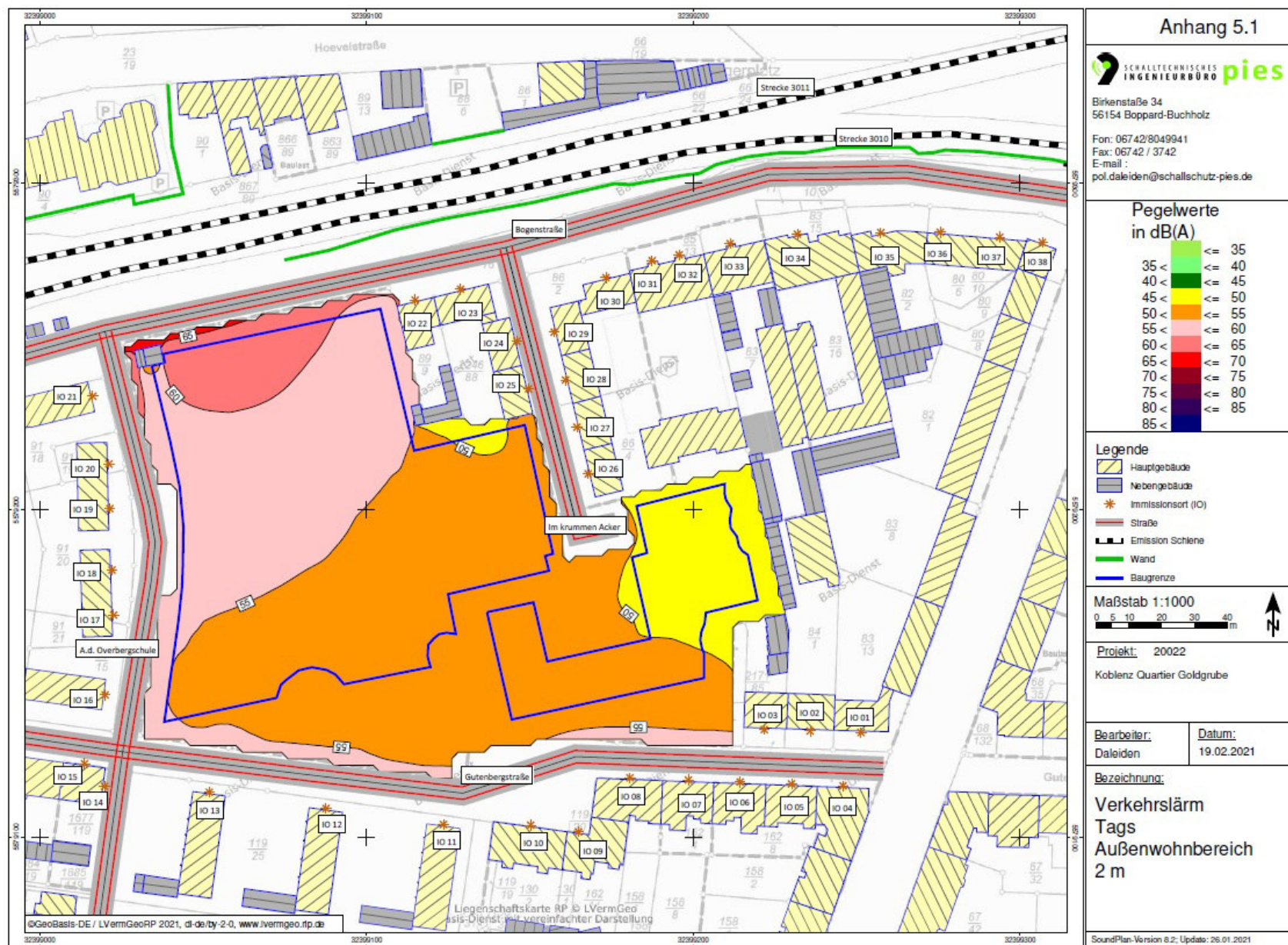
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Ahorn	Acer platanoides ‚Columnare‘
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierapfel	Malus spec.
Kulturbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Walnuss	Juglans regia
Blumenesche	Fraxinus ornus
Marone, Ess-Kastanie	Castanea sativa
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche ‚Altena‘	Fraxinus excelsior ‚Altena‘
Winterlinde ‚Greenspire‘	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Silberlinde ‚Brabant‘	Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Ulme ‚New Horizon®‘	Ulmus ‚Rebona®‘
Ulme ‚Rebona®‘	Ulmus ‚Regal®‘
Japanische Zelkove ‚Green Vase‘	Zelkova serrata ‚Green Vase‘
Rot-Esche ‚Zundert‘	Fraxinus pennsylvanica ‚Zundert‘
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

Anhang 2: Rasterlärmkarten

Quelle jeweils: Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsgeschmmissionen im bauleitplanerischen Verfahren „Quartier Goldgrube“ der Stadt Koblenz, Februar 2021, ohne Maßstab.

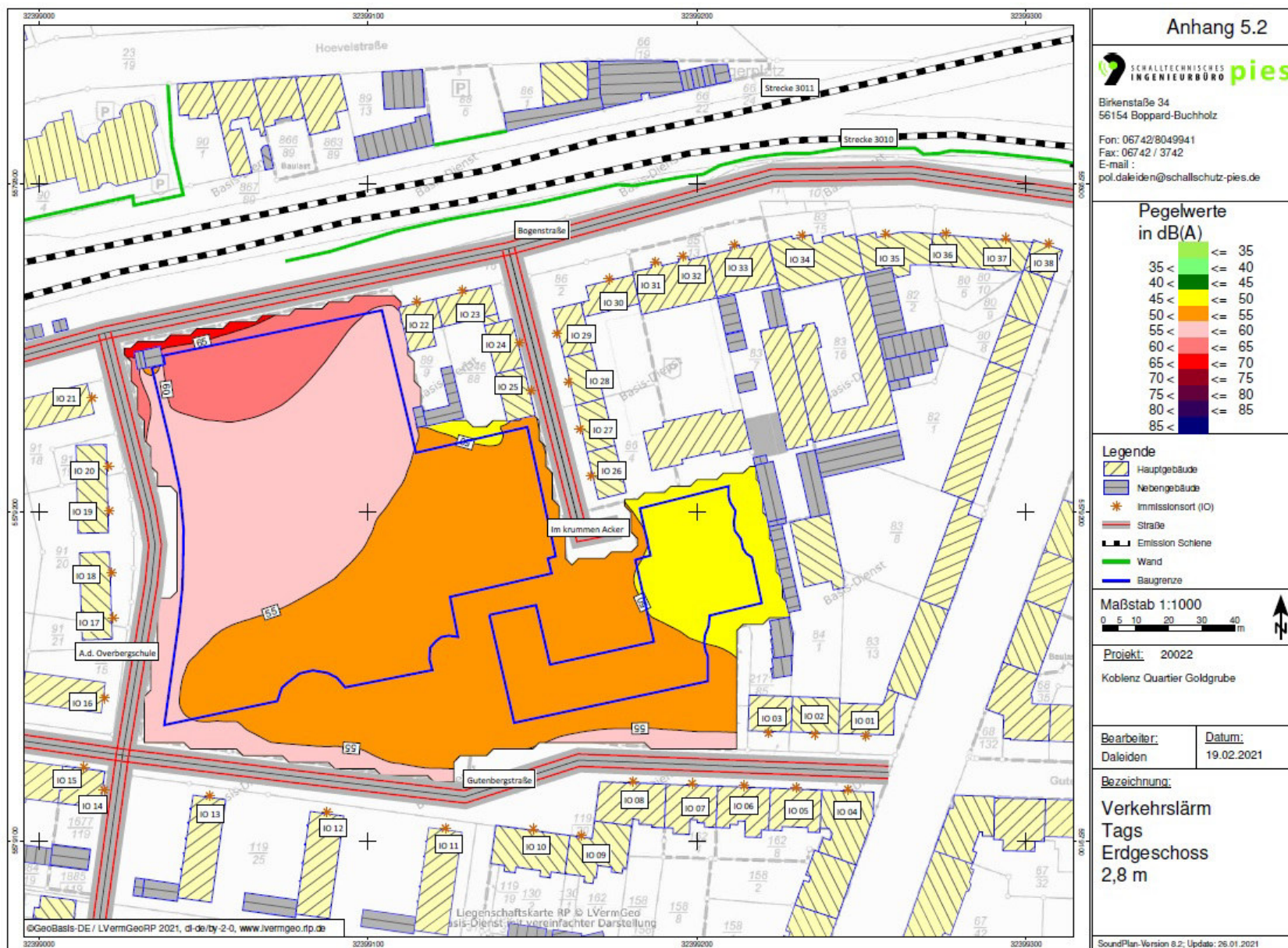


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen



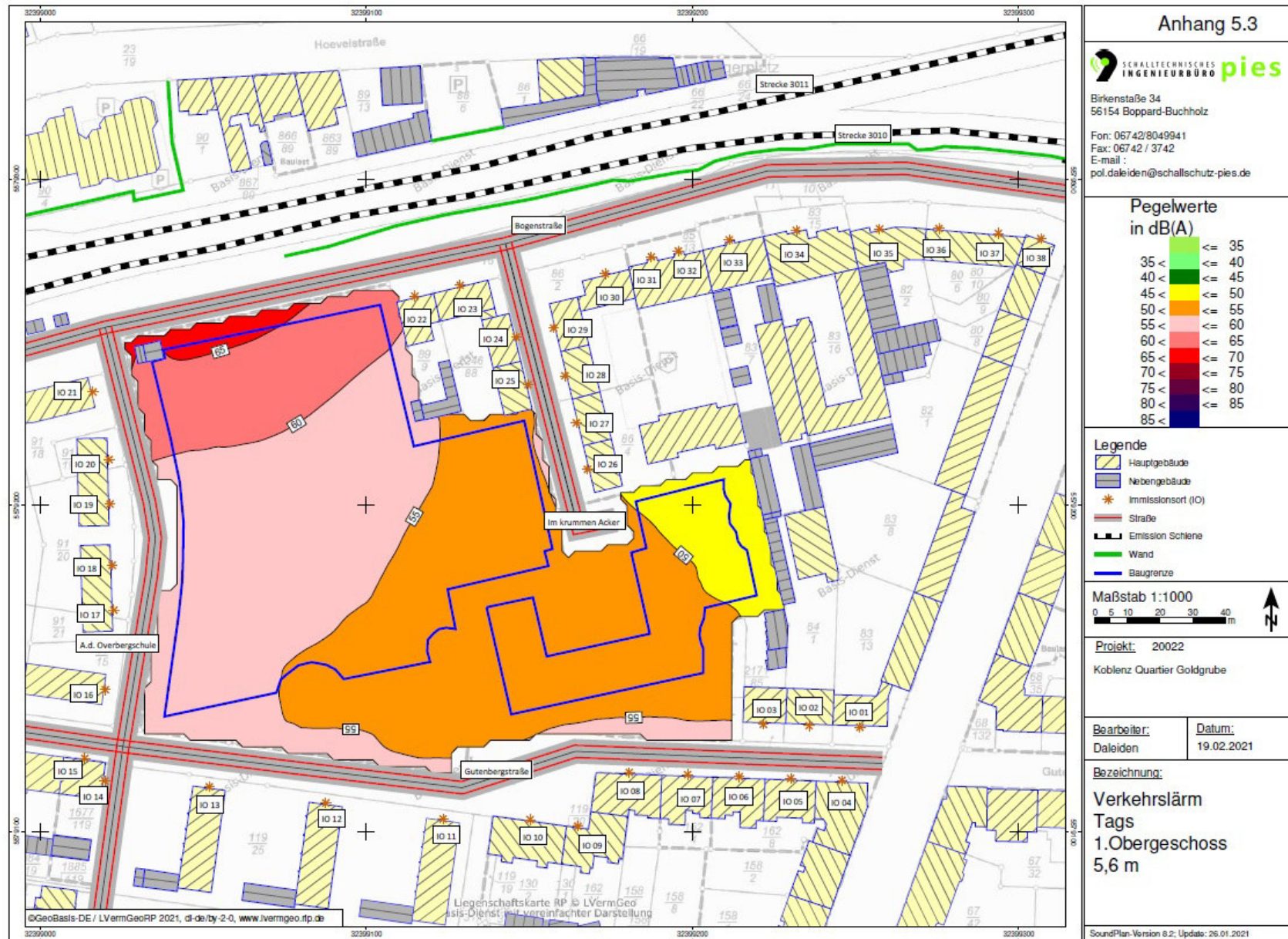


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen



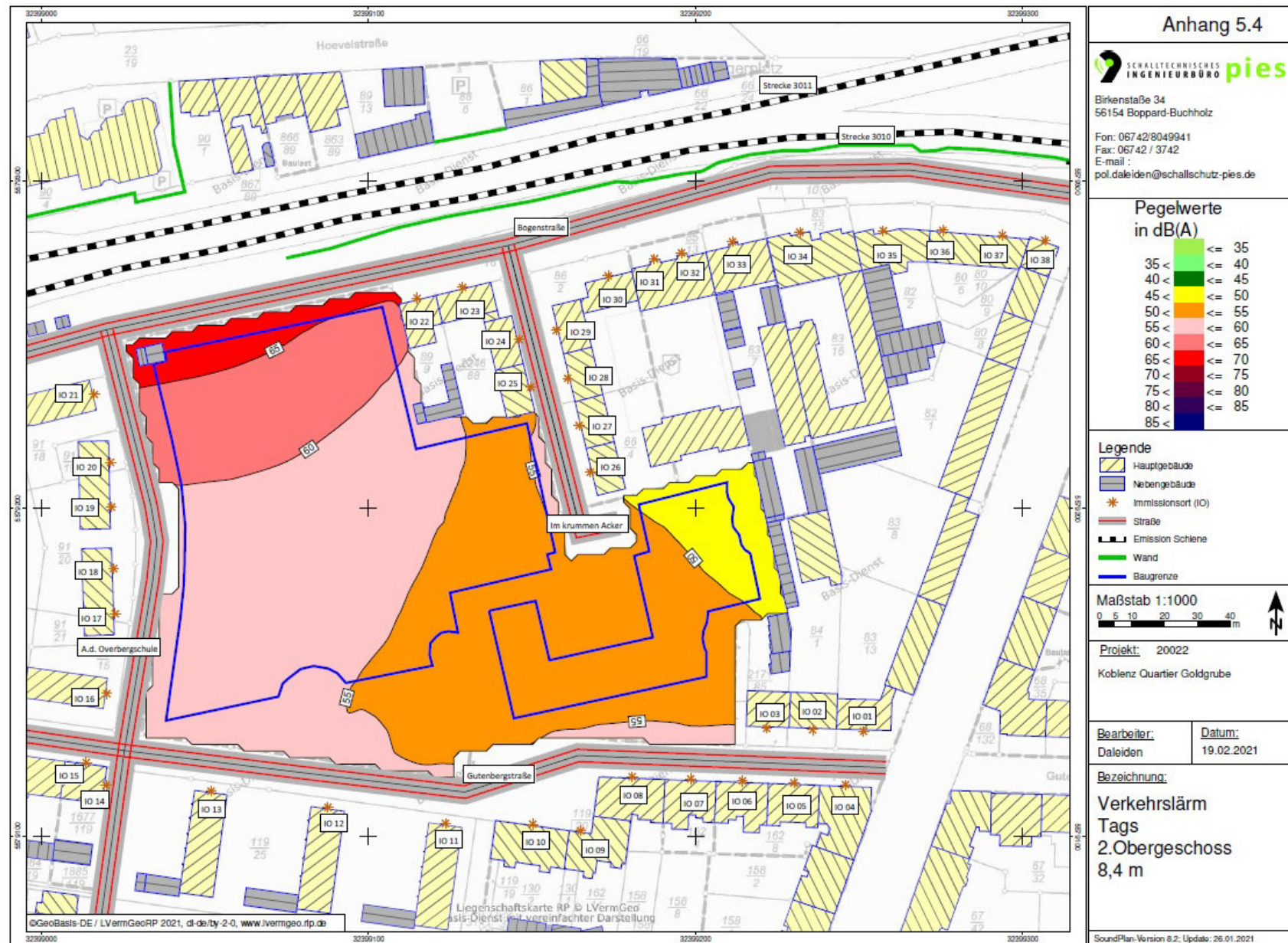


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen





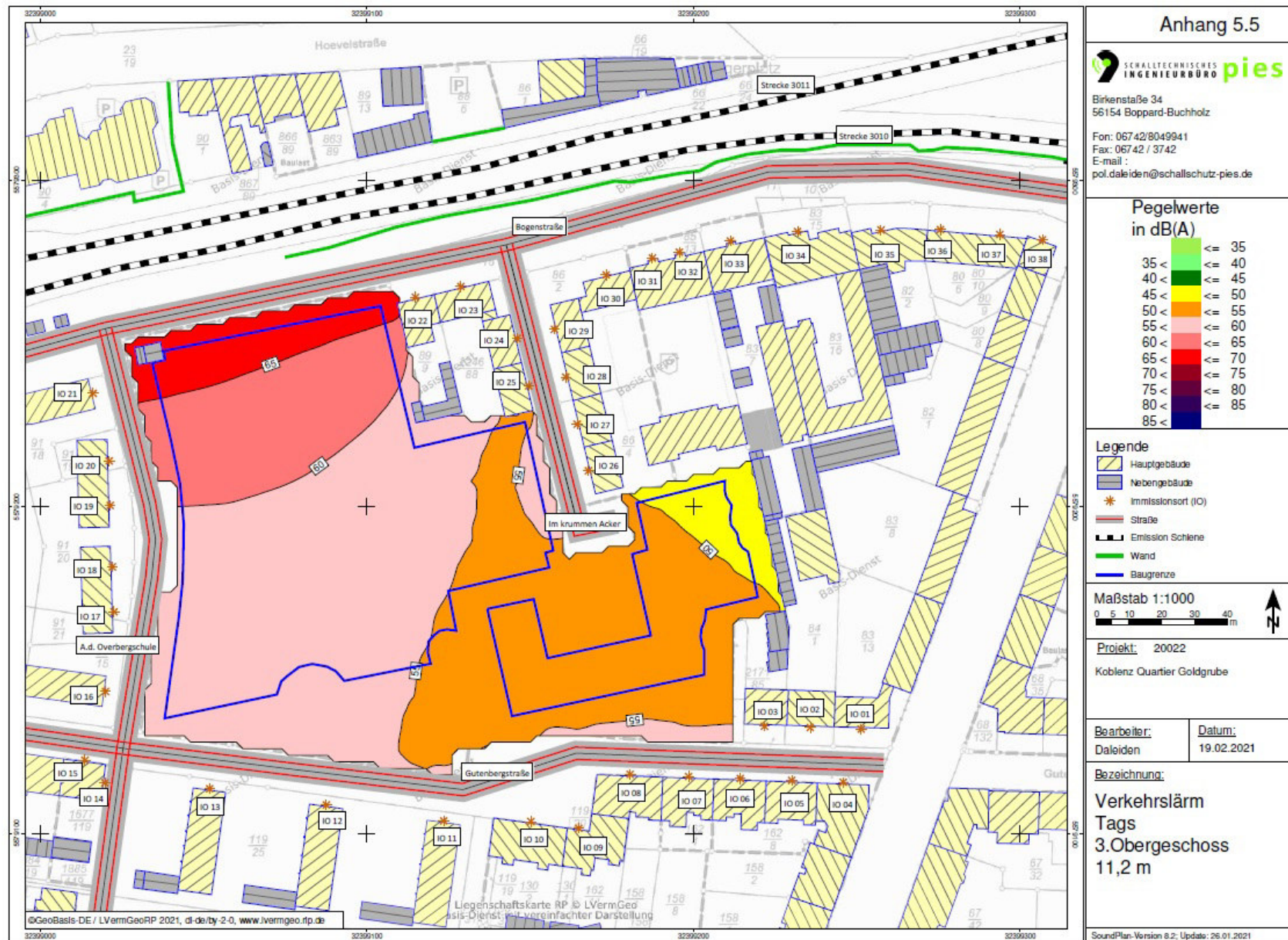
Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen





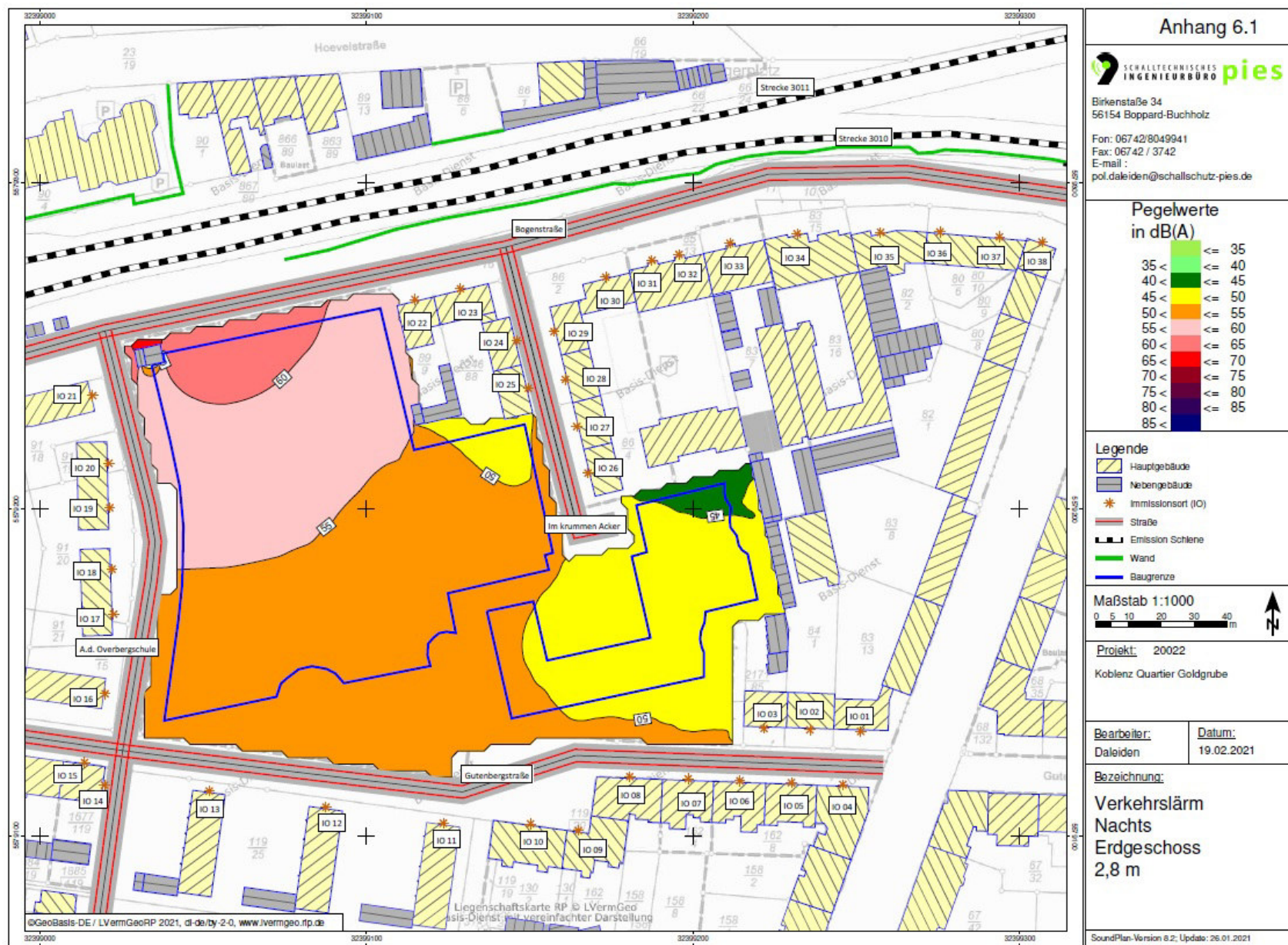
Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz

Textliche Festsetzungen



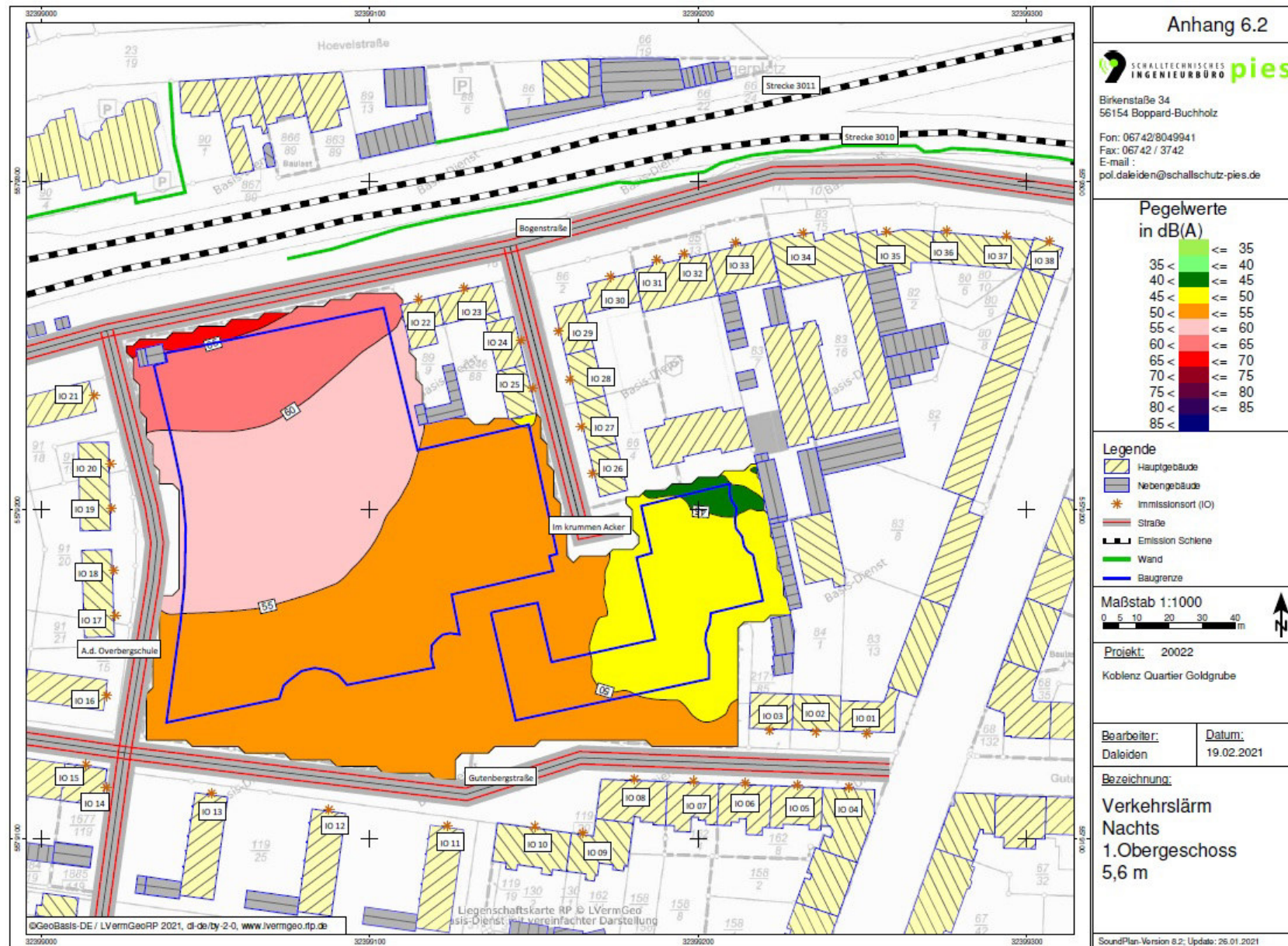


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen



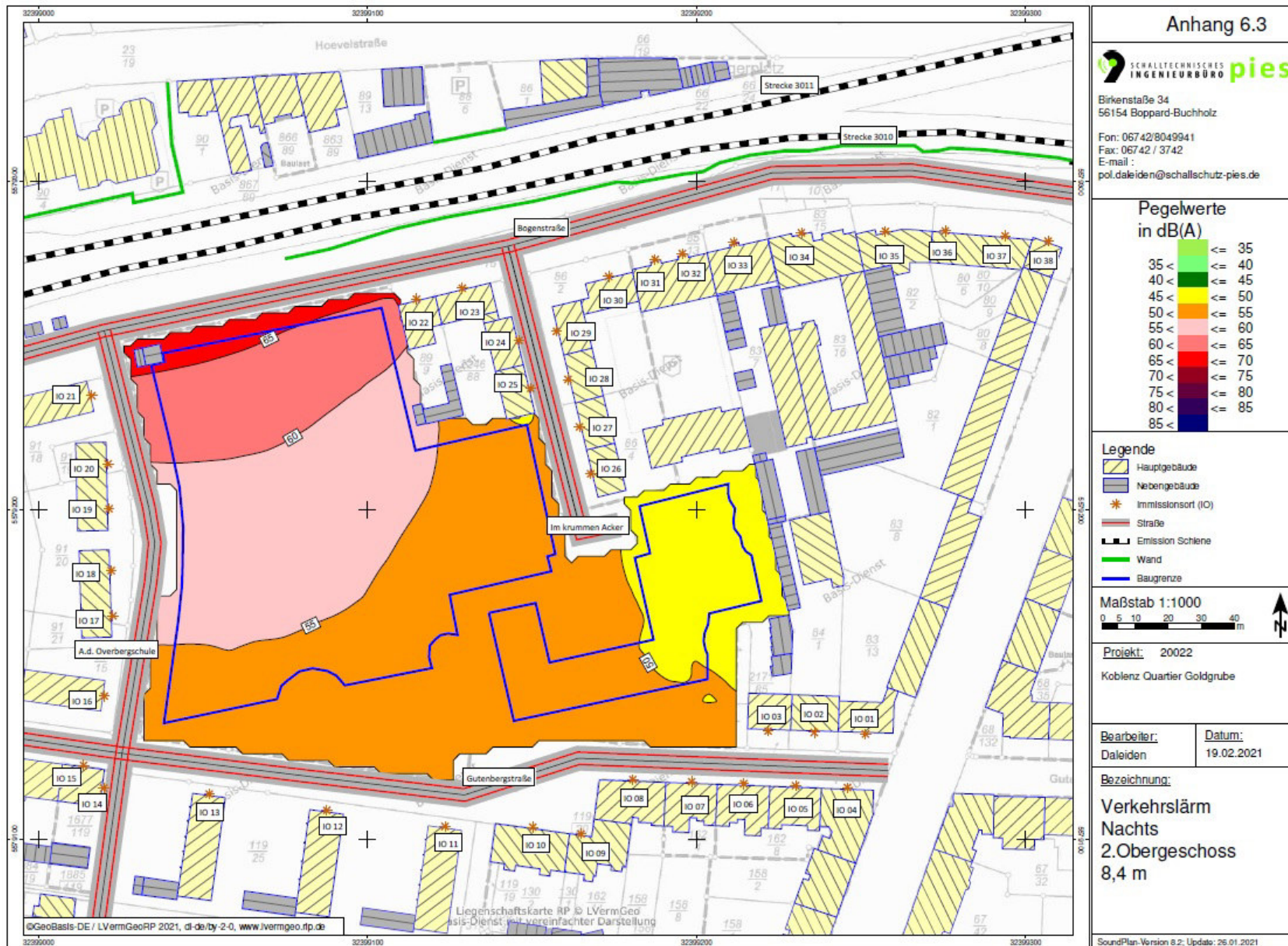


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen



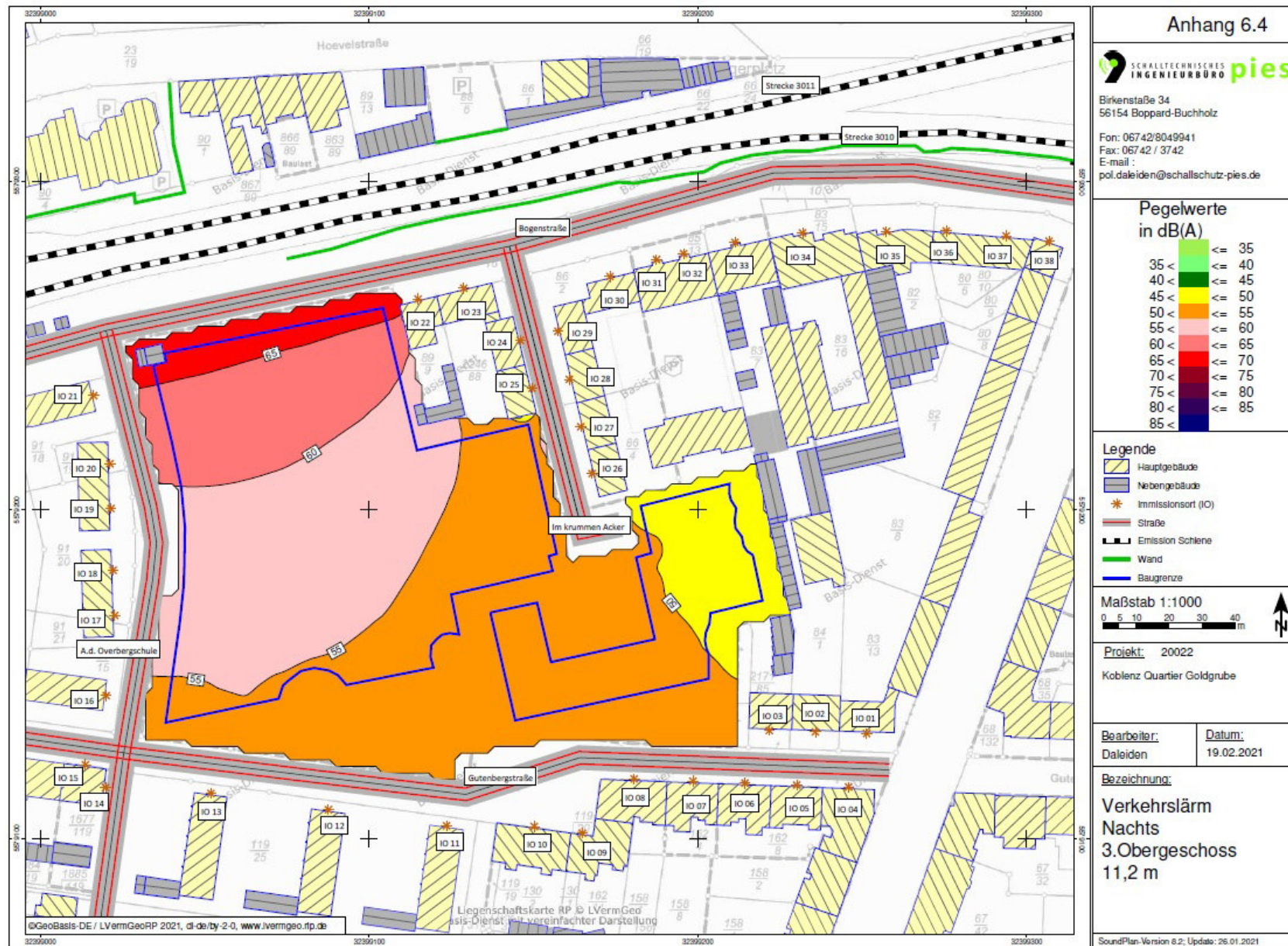


Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen





Bebauungsplan Nr. 336 „Entwicklung Quartier Goldgrube“ • Stadt Koblenz
Textliche Festsetzungen





Anhang 3: Lärmpegelbereiche

Quelle: Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsräuschemissionen im bauleitplanerischen Verfahren „Quartier Goldgrube“ der Stadt Koblenz, Februar 2021, ohne Maßstab.

