

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 73

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr.1 BauGB                            |
| 1.1       | <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>   | § 4 BauNVO                                    |
| 1.1.1     | Die allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde und nach § 4 (1) und (2) der BauNVO.   | § 4 (1) u. (2) BauNVO                         |
| 1.1.2     | Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.                         | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO                          |
| <b>2.</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1       | <b>Grundflächen- und Geschossflächenzahl</b>   | § 19 und 20 BauNVO                            |
| 2.1.1     | Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde.   |   |
| 2.1.2     | Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.   | § 19 (4) Satz 2 BauNVO                        |
| 2.2       | <b>Höhe baulicher Anlagen</b>  | § 18 BauNVO                                   |
| 2.2.1     | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde.   |   |
| 2.2.2     | <u>Definition Gebäudehöhe</u><br>Die zulässige Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bestimmt. Bei flach geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes maßgebend. | § 18 (1) BauNVO                               |
|           | Die nach Landesrecht geforderten und in Form von transparent ausgeführten Absturzsicherungen (Stabgeländer und Glasbrüstungen) sowie Lärmschutzmaßnahmen sind nicht auf die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen anzurechnen.                   |   |
| 2.2.3     | Treppenhäuser und technische Dachaufbauten wie z.B., Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 2,00 m übersteigen.              | §16 (5) BauNVO                                |

- 2.2.4 Aufgeständerte Solaranlagen (z.B. Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Attika bzw. bei flachgeneigten Dächern bis zur Oberkante First zulässig. §16 (5) BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. § 22 (4) BauNVO
- 4. Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zufahrt Ga 2 und Ga 2) zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind entlang der privaten Straßenverkehrsfläche in einem parallelen Abstand von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Hochgaragen / Parkdecks sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit Ga 2 gekennzeichneten Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zulässig.
- 4.4 Für die nicht in den Baugebieten des gesamten Planbereiches nachzuweisenden Stellplätze erfolgt die Zuordnung der zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Ga 2).
- 5. Geh- und Fahrrecht** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte private Straßenverkehrsfläche und die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“ werden als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht (hier: Radverkehr) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.
- 6. Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- 6.1 Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

## 7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah 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, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 3 und Ziffer A. 7.3)
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück.
- d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Eine Ableitung in das oberirdische Gewässer Mosel ist lediglich für Notüberläufe oder über ein Sammelsystem für Notüberläufe zulässig.

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

7.3 Auf den Baugrundstücken sind Wege und oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.

7.4 Zu den unter Ziffer 7.1 a. - d. genannten Maßnahmen ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Hinweis: Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und Genehmigung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie den zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

**8. Festsetzung der Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“)** § 9 (2) Nr. 2 BauGB

8.1 Für den innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Geltungsbereich wird folgendes „Baurecht auf Zeit“ festgesetzt:

8.1.1 Bis zur Durchführung der unter **D. Hinweise - Regelungen zum Artenschutz und Hinweise, Altlasten / Bodenuntersuchungen** dargestellten Sanierung des Auffüllungsbeereichs durch Bodenaustausch sind die in der Planurkunde festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen unzulässig.

8.1.2 Die zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

**9. Öffentliche Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

9.1 Die in der Planurkunde mit Zweckbestimmung „Parkanlage/ Spielplatz“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Park- und Spielfläche anzulegen.

Diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Spielgeräten / -elementen, Wegen, Sitzbänken sind allgemein zulässig.

**10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 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 (Maßgebliche Außenlärmpegel siehe Anlage 1, Karte 14).

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

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

Dabei ist

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

der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt  
5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich  
des Bebauungsplans:

$R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$  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 örtli-  
chen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-  
Maße  $R'_{w,\text{ges}}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom  
Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Rau-  
mes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  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 - ins-  
besondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten  
oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - gerin-  
gere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforder-  
lich sind.

## 10.2 Grundrissorientierung

An den für Vorkehrungen zum Schallschutz markierten Ab-  
schnitten der Baugrenzen (siehe Planzeichnung Umgren-  
zungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrun-  
gen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen im  
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1  
Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) dürfen keine offenbaren Fenster  
von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN  
4109 angeordnet werden.

Ausnahmsweise können schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den markierten Abschnitten zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. Prallscheiben, Vorhangfassaden, etc. gewährleistet wird, dass gemäß den Regelungen der TA Lärm der Immissionsrichtwert vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums eingehalten wird.

### 10.3 Lärminderungsmaßnahmen bei der Hochgarage / Parkdeck

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **Ga2** sind die Nordfassade und die Westfassade geschlossen auszuführen und bei einem nach oben offenem Parkdeck ist mindestens nach Norden eine im Minimum 1,0 m hohe schalldichte Brüstung anzuordnen.

Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Ausnahmsweise können etwaige Teilöffnungen der Fassaden zugelassen werden, sofern dies im Baugenehmigungsverfahren geprüft und die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gem. TA Lärm sichergestellt werden können.

Weiterhin müssen Regentinnen vor der Garageneinfahrt und Garagentore dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Das Maß der Lärminderungstechnik ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Zufahrtsbreiten** § 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 1.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 ist eine Zufahrt zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzanlagen (Zufahrt Ga 2 und Ga 2) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer max. Breite von 6,0 m zulässig.
- 2. Einfriedungen** § 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 2.1 Zur privaten Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“ sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m Höhe zulässig.
- 3. Werbeanlagen** § 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 3.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind auf die max. Höhe Oberkante Fertigfußboden (OFF) des jeweiligen 1. Obergeschosses zu begrenzen und dürfen eine Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und sind auf eine max. Höhe von 1,5 m über Grund und einer Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- 3.3 Werbeanlagen dürfen nicht
- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift
- betrieben werden.
- 4. Dachform** § 88 (1) Nr. 1 LBauO
- 4.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.
- 5. Private Grünflächen** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 5.1 Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden, Banketten und sonstigen baulichen Vorkehrungen zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung des Straßenkörpers zulässig.

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u.  
Nr. 25 BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

### **1. Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen)**

§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

1.1 Die nicht überbauten bzw. baulich genutzten privaten Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grünflächen anzulegen

1.2 Im Bereich der begrüneten Freiflächen (min. 40% der Wohnbauflächen) sind auf der Hälfte dieser Freiflächen (min. 20% der Wohnbauflächen) ökologisch hochwertige Aufwertungen in Form von Gehölzbepflanzungen und/ oder Staudenbeeten/ extensiven Blühwiesen vorzusehen.

Die Anpflanzungen gem. Festsetzung C 2. und C 4.3 können darauf angerechnet werden.

Dabei können reine Gebüsch- oder Baumgruppen, Baumstrauchgruppen oder Einzelbäume (bspw. Bäume zweiter Ordnung, siehe Ziffer C 4.5.1.) angepflanzt werden.

Bei der Anlage von Staudenbeeten oder extensiven Blühwiesen ist auf die Verwendung von einheimischen Arten zu achten. Bodendecker stellen im Sinne dieser Festsetzung keine hochwertige Bepflanzung dar.

1.3 Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO  
i.V.m § 19 (4) BauNVO  
Satz 3

### **2. Versickerungsmulden**

§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

2.1 Mulden zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Sohlbereich durch Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 4, z.B. RSM Regio 7 Variante 4 feucht, alternativ Nr. 7 -Ufermischung 2014-15) als feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln.

2.2 Die Böschungflächen der Becken sind mit eine krautreichen Regio-Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 4, z.B. RSM Regio 7 Variante 1 - Grundmischung) einzusäen und als ruderalen Krautstreifen zu entwickeln.

2.3 Die Muldenflächen sind insgesamt extensiv zu unterhalten. Ein Gehölzaufwuchs ist durch jährliche Mahd (Herbstmahd) zu unterbinden. Das Mähgut und ggf. vorhandener Laubfall ist jeweils aus der Fläche zu entfernen.

### 3. Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 3.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) 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 heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Hochgarage / Parkdeck ist von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen.

- 3.2 Aufgeständerte Solaranlagen gem. Ziffer A 2.2.4. sind bei der Dachbegrünung zulässig.

### 4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

#### 4.1 Einzelbaumpflanzung

An den in der Planurkunde örtlich festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortheimischer, mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige örtliche Verschiebungen der Pflanzstandorte (+/- 1 m) sind zulässig.

Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität ist gem. der unter Ziffer C 4.5.1 festgesetzten Artenliste vorzunehmen. Nach der Neuanlage sind die Gehölze fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist das Gehölz in der nachfolgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen.

- 4.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste (siehe Ziffer C 4.5.1.) in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen überfahren zu sichern.

#### 4.3 Randeingrünung

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Es ist eine Randeingrünung in Form einer min. zweireihigen, ca. min. 1,5 m breiten Hecke aus einheimischen Sträuchern (siehe Ziffer C 4.5.2.) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 4.4 Fassadenbegrünung

Die Hochgarage (Ga 2) ist auf mindestens 50% der vertikalen Fläche mit einer Fassadenbegrünung (bspw. Wilder Wein o.ä.) zu versehen (siehe Artenliste unter Ziffer C 4.5.4.).

§ 9 (1) Nr. 20 und  
25 a BauGB

#### 4.5 Artenlisten für Pflanzvorgaben

##### 4.5.1 Örtlich festgesetzte Baumanpflanzungen

Für die in der Planurkunde örtlich festgesetzten Baumanpflanzungen sind Laubbäume in der Mindest-Pflanzenqualität eines Hochstamms, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind durch einen "Dreibock" zu verankern. Soweit erforderlich, sind die Baumscheiben zusätzlich gegen Befahren zu sichern. Folgende Arten sind zu verwenden:

###### a) Laubbäume I. Ordnung:

Spitzahorn - *Acer platanoides*  
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*  
Traubeneiche - *Quercus petraea*  
Stieleiche - *Quercus robur*  
Winterlinde - *Tilia cordata*  
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Walnußbaum - *Juglans regia*  
Esskastanie - *Castanea sativa*

###### b) Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*  
Birke - *Betula pendula*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*  
Mehlbeere - *Sorbus intermedia*  
Traubenkirsche - *Prunus padus*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Rotdorn - *Crataegus laevigata*  
Wildkirsche - *Prunus avium*  
Wildapfel - *Malus sylvestris*  
Wildbirne - *Pyrus communis*

##### 4.5.2 Örtlich festgesetzte flächige Gehölzanpflanzungen in Form von Strauch- bzw. Heckenpflanzungen

Örtlich festgesetzte Strauch- bzw. Heckenpflanzungen sind in der Mindest-Pflanzenqualität 'Verpflanzte Sträucher' mit 3 Trieben in einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig. Möglichst sollten artengemischte Bestände angelegt werden. Bei Anpflanzungen für die Entwicklung einer einreihigen Schnitthecke ist ein Pflanzenabstand von max. 40 cm vorzusehen. Bei Anpflanzungen zur Entwicklung von mehrreihigen Hecken ist ein Pflanzraster von ca. 1,25 m x 1,25 m vorzusehen.

###### Folgende Arten sind vorrangig zu verwenden:

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Hartriegel - *Cornus alba*  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
(giftig, nicht im Kinderspielbereich!)  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Heckenkirsche - *Lonicera* in Sorten  
Felsenbirne - *Amelanchier* in Sorten  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*  
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*  
Gemeiner Sanddorn - *Hippophae rhamnoides*  
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*  
Faulbaum - *Rhamnus frangula*  
Hundsrose - *Rosa canina*

#### 4.5.3 Qualität der Fassadenbegrünung

Als Mindestwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze (hier Selbstklimmer) pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 1).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung mit sog. Selbstklimmern sind Rankelemente/ Kletterhilfen in einer Mindestbreite 2-3 m Breite und einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m vorzusehen.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum - möglichst mit direkter Verbindung zum Erdreich - und eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung vorgesehen werden.

##### 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

## **D. Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise**

§ 1a (3) u. § 9 (6)  
BauGB

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz (in Anlehnung an den Fachbeitrag Naturschutz, Anlage der Planbegründung)**

#### **V1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung aller Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

Diese trägt Sorge dafür, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben fach- und fristgerecht umgesetzt werden und ihre Zielbestimmungen (Vermeidung, Schadensbegrenzung, „continuous ecological functionality“) erfüllen.

Vor allem ist eine fachliche Begleitung erforderlich, wenn es um artspezifische Besonderheiten oder Aspekte der Nachsuche, Bergung oder Umsiedlung streng geschützter Arten geht. Die ÖBB umfasst u.a. auch eine ökologische Einweisung der Baufirmen sowie entsprechende Dokumentationen (v.a. zur fristgerechten Funktionserlangung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen).

Unvorhersehbare Schwierigkeiten und kleinere Abweichungen vom Artenschutzkonzept sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (hier: UNB) und dem Vorhabenträger zu regeln. Es ist eine Dokumentation (i.S.v. § 17 Abs. 7 BNatSchG) vorzusehen.

#### **V2 Vorgaben zur Baufeldberäumung (Fällung von Bäumen und Freistellung der Bauflächen)**

Die für die Baufeldberäumung notwendige Fällung von Bäumen bzw. ein Vegetationsrückschnitt sind außerhalb der Vogelbrutzeit, und zwar während des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchzuführen.

#### **V3 Vorgaben zur Untersuchung und zum Verschluss von Baumhöhlen**

Prüfung eines potenziellen Fledermaus-Quartierbaums (Salweide) auf Besatz und ggf. Verschluss vor Beginn der Rodungsarbeiten zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes der Tötung von Individuen (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Eine Überprüfung sollte zeitnah im Oktober 2021 vor Beginn der Rodungsmaßnahmen stattfinden. Sofern kein Besatz vorhanden ist, sollte der Baum unmittelbar gefällt werden, bevor Fledermäuse dort vor dem Winter Einzug

halten können. Sollten die Rodungsarbeiten zu einem späteren Zeitpunkt in der Winterperiode 2021/2022 stattfinden, sind die Öffnungen zu verschließen, um eine Besiedlung im kommenden Winter zu vermeiden. Auch wenn im Winter 2021/22 keine Rodungsarbeiten durchgeführt werden, sollten die Baumhöhlen frühzeitig verschlossen werden, damit sie im kommenden Jahr weder für höhlenbrütende Vogelarten noch für Fledermäuse nutzbar sind.

Ist bei der Kontrolle im Oktober 2021 ein Besatz vorhanden und der Baum muss im Winterhalbjahr 2021/22 gefällt werden, so ist der Baum abschnittsweise zurückzuschneiden und der Abschnitt mit der besetzten Baumhöhle ist zu bergen und an anderer Stelle in räumlicher Nähe an einem Baum zu befestigen. Ist dies nicht möglich, sind ggf. in der Baumhöhle vorhandene Tiere zu retten, zwischenzuhalten und in einem Rundhöhlenkasten auszubringen.

#### **A1<sub>CEF</sub> Installation von Fledermaus-Nistkästen**

Um die ökologische Funktion der Fledermauslebensstätten für die lokale Population im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust der nicht quantifizierbaren potenziellen Fledermausquartiere (pot. Sommer-/Winter- sowie Zwischenquartiere) Fledermausersatzquartiere auszubringen.

Folgende Kästen werden als Ausgleich vorgesehen (da mehrere Tiere in einem Kasten ruhen können, läge ein adäquater Ausgleich vor):

- 1 x Fledermausflachkasten (bspw. Fledermausflachkasten 1FF, Fa. Schwegler oder vergleichbar)
- 1 x Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle (bspw. Fledermaushöhle 1FW, Fa. Schwegler oder vergleichbar)

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen und ist zwingend vor dem Verschluss der Baumhöhlen bzw. vor der Rodung durchzuführen (vgl. V3), um den Fortbestand der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für die Artengruppe der Fledermäuse zu gewährleisten.

Die genaue Lage der anzubringenden Nistkästen ist zu dokumentieren und der UNB mitzuteilen.

### **A2<sub>CEF</sub> Installation von Meisen-Nistkästen**

Für den Verlust eines Höhlenbaumes (Salweide) mit potenziellen Höhlenquartieren sind als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (CEF) zwei Nistkästen in verschiedenen Expositionen an Bäumen zu installieren. Zur Wahrung des räumlichen Zusammenhangs der lokalen Population sollen diese im Bereich der Baumallee (zusätzlich zu den hier bereits bestehenden, privat angebrachten Nistkästen) oder in Richtung Moselufer angebracht werden.

Folgende frei hängende Nistkästen werden vorgesehen:  
- 2 x Holzbetonhöhlenkasten mit 32 mm-Einflugloch  
(bspw. Schwegler Nisthöhle 1B/32 oval).

Die Umsetzung der Maßnahme hat durch eine qualifizierte Fachperson zu erfolgen und ist vor Beginn der kommenden Brutperiode, also bis Ende Februar 2022, durchzuführen, um den Fortbestand der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für die Gruppe der Höhlenbrüter zu gewährleisten.

Die genaue Lage der anzubringenden Nistkästen ist zu dokumentieren und der UNB mitzuteilen.

### **Klimatische Planungsempfehlungen**

Um Raumerwärmungen in den geplanten Gebäuden zu vermeiden, sollten wirksame Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz unternommen werden.

Für Außenwände und Bodenbeläge im Außenbereich sind möglichst helle Farben zu favorisieren, um eine starke Überhitzung der Oberflächen und eine starke Wärmespeicherung in den Baustoffen zu vermeiden.

Durch eine Begrünung der Dachflächen und der Fassaden wird die Aufheizung der Oberflächen und somit die Luftherwärmung und die Wärmespeicherung in den Bauteilen gemindert. Dies wirkt sich ganztagig positiv auf die Wärmebelastung im Außenbereich aus und verbessert den thermischen Komfort im Inneren der Gebäude.

### **Archäologie:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

### **Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge**

Die Entwässerung des Bebauungsplanes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist in die Kanalisation der Peter-Klöckner-Straße einzuleiten. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltermöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden.

Sollte dies nicht im ausreichenden Maße möglich sein, soll das Oberflächenwasser über einen Notablauf zum Vorfluter in die Mosel eingeleitet 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 Niederschlagswassers 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 Niederschlagswassers 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 Starkregeneignissen gefährdet. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

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

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Mosel, so dass für den Bau von Fundamenten und anderen baulichen Anlagen ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

### **DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

### **Altlasten / Bodenuntersuchung:**

Nach der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt gehört der gesamte Geltungsbereich zum registrierten Altstandort „Ehem. Nutzviehhof, Koblenz, Peter Klöckner-Str. 5“ (Reg.-Nr. 11100000-5022).

Ebenfalls befindet sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgeländes der registrierte Altstandort „ehem. Eisen-Mineralölhandlung, Koblenz, Peter Klöckner-Str. 3 (Reg. Nr. 1 1 100 000-5020). Dieser wurde gem. Auszug aus dem Bodenschutzkataster als nicht altlastverdächtig. Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurden Bodenuntersuchungen mittels Baggerschürfe durchgeführt.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wird eine vorauslaufende Sanierung des Auffüllungsbereichs durch Bodenaustausch notwendig. Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten. Nach Aushub der Auffüllungsbereiche hat eine Freimesung der Baugrubensohle zu erfolgen, da nicht auszuschließen ist, dass es zu Belastungen des Erdreiches unterhalb der Auffüllungen gekommen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei >LAGA Z2 belastetem Aushubmaterial mit deutlich erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist. Dies gilt auch im Falle von Baumaßnahmen, die einen Bodenaushub in den schadstoffbelasteten Bereichen mit nachgeschalteter Entsorgung erfordern. Hinsichtlich der Deponierung von Bodenaushub ist darauf hinzuweisen, dass sich Einschränkungen durch die teilweise festgestellten Glühverlustwerte > 3 % ergeben.

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, ist der Fund der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Brandschutz:**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der bestehenden Gasregelstation durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

**Baugrunduntersuchung:**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

**Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich im Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen sich an die Farbfächer des „Leitfadens Farbkultur“<sup>1</sup> zu orientieren.

**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.

---

<sup>1</sup> Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

Anlage 1 zu Tz. 10.1 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

