

Stadtverwaltung Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

Amt 61 –

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“

Textliche Festsetzungen



Stand: Entwurfsfassung

21.06.2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

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

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

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

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

(§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) 1

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE (e) 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unten genannten ausgeschlossenen Betriebstypen,
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars, und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) 2

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE (e) 2 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Allgemein zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unten genannten ausgeschlossenen Betriebstypen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.3 Nicht zulässige Nutzungen

(§ 8 Abs. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars, und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center.

1.4 Schalltechnische Maßgaben für Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE (e) 1 und GE (e) 2

(§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ in dB(A)/m²

Teilfläche	LEK_{tags}	LEK_{nachts}
GE(e) 1	63	48
GE(e) 2	62	43

Für die dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB(A) Tag/Nacht
A	+0/+0
B	+7/+10

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

- Bezugspunkt: X= 32399359 Y= 5575373 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89),
- Richtungssektor A (353° bis 168°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn,
- Richtungssektor B (168° bis 353°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten

Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird im jeweiligen Baugebiet gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen (Feuerwege) um weitere 0,1 überschritten werden, wenn die Wege und Aufstellflächen als wasserdurchlässig befestigte und begrünte Flächen (z.B. Rasengittersteine) errichtet werden.

2.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 1 und GE(e) 2 (Nord)

Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 und in dem nördlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) 2 (siehe Planzeichnung: GE(e) 2 Nord) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16 und 20 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im jeweiligen Baugebiet gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, die im Sinne von Festsetzung Nr. 9 errichtet werden (flutbare, unterste Geschosse), unberücksichtigt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagengeschosse, die im Sinne von Festsetzung Nr. 9 errichtet werden (flutbare, unterste Geschosse), auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Im jeweiligen Baugebiet wird gemäß Planeinschrieb die Mindest- und/oder Maximalhöhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) über NHN (Normalhöhennull) (OK GH min./OK GH max.) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist

- bei festgesetzten Flachdächern die Oberkante (OK) der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bzw. bei flachgeneigten Dächern der höchste Punkt der Dachhaut,
- bei festgesetzten Scheddächern die Oberkante (OK) der First der pult- oder satteldachartigen Dachkonstruktion.

Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe über NHN (Normalhöhennull).

2.6 Ausnahmsweise Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

2.6.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

Ausnahmsweise dürfen einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach die festgesetzte maximale Höhe um maximal 3,00 m für technische Aufbauten wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage, Kamine, Antennen übersteigen. Dies gilt auch für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Diese technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden.

Ausnahmsweise darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 von den gemäß Planeinschrieb festgesetzten mindestens und maximal zulässigen baulicher Anlagen über NHN (Normalhöhennull) geringfügig um das Maß abgewichen werden, welches zur Ausnivellierung unterschiedlicher Höhenlagen (siehe Festsetzung Nr. 13) zur Anwendung kommt.

2.6.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) 1

Ausnahmsweise dürfen einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach die festgesetzte maximale Höhe um maximal 5,00 m übersteigen für technische Aufbauten wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage, Kamine, Antennen. Dies gilt auch für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Diese technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden.

Weitere Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Kamine sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dies für eine schadlose Ableitung der Abluft erforderlich ist. Der Nachweis hierüber in Verbindung mit der erforderlichen baulichen Höhe ist im Baugenehmigungsantrag zu erbringen.

2.6.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) 2

Ausnahmsweise dürfen einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach die festgesetzte maximale Höhe um maximal 3,00 m für technische Aufbauten wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage, Kamine, Antennen übersteigen. Dies gilt auch für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Diese technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden; von dieser Regelung ausgenommen sind technische Aufbauten im Sinne von Aufzugsschächten.

Weitere Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Kamine sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dies für eine schadlose Ableitung der Abluft erforderlich ist. Der Nachweis hierüber in Verbindung mit der erforderlichen baulichen Höhe ist im Baugenehmigungsantrag zu erbringen.

2.7 Baumassenzahl (BMZ)

(§§ 16 und 21 BauNVO)

Im Baugebiet GE (e) 1 wird gemäß Planeinschrieb die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise „o“

(§ 22 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO)

Die offene Bauweise „o“ wird in den Baugebieten WA 4 und WA 5 gemäß Planeintrag festgesetzt.

Es wird ergänzend auf die Festsetzungen Nr. 9 und 13 verwiesen.

3.2 Geschlossene Bauweise „g“

(§ 22 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)

Die geschlossene Bauweise „g“ wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 gemäß Planeintrag festgesetzt.

Es wird ergänzend auf die Festsetzungen Nr. 9 und 13 verwiesen.

3.3 Abweichende Bauweise „a“

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a“ wird in dem Baugebiet WA 3 gemäß Planeintrag festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind zulässig.

Es wird ergänzend auf die Festsetzungen Nr. 9 und 13 verwiesen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Baugrenzen und Baulinien

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.2 Überschreitung von Baulinien im WA 1 und WA 2

(§ 23 Abs. 2 S.2 und 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Überschreitungen der Baulinien durch bauliche Anlagen sowie Anlagenteile in westliche Richtung (Richtung Bahntrasse) um maximal 2,50 m bis zu der im jeweiligen Geländeabschnitt (Geländeabschnitt A-A, B-B und C-C) festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Wohngeschosses (OK (FFB) WG) zulässig (aufgeständerte Garagengeschosse). Diese Überschreitung ist auch für bauliche Anlagen mit einer Abschnittslänge von maximal 8,0 m auf 50 % der Fassadenlänge eines zusammenhängenden Baukörpers bis zu der in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Höhe zulässig (vortretende Gebäudeteile, z. B. für Abstellräume).

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach baulicher Anlagen in diesem Bereich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. (vgl. Abb. 1)

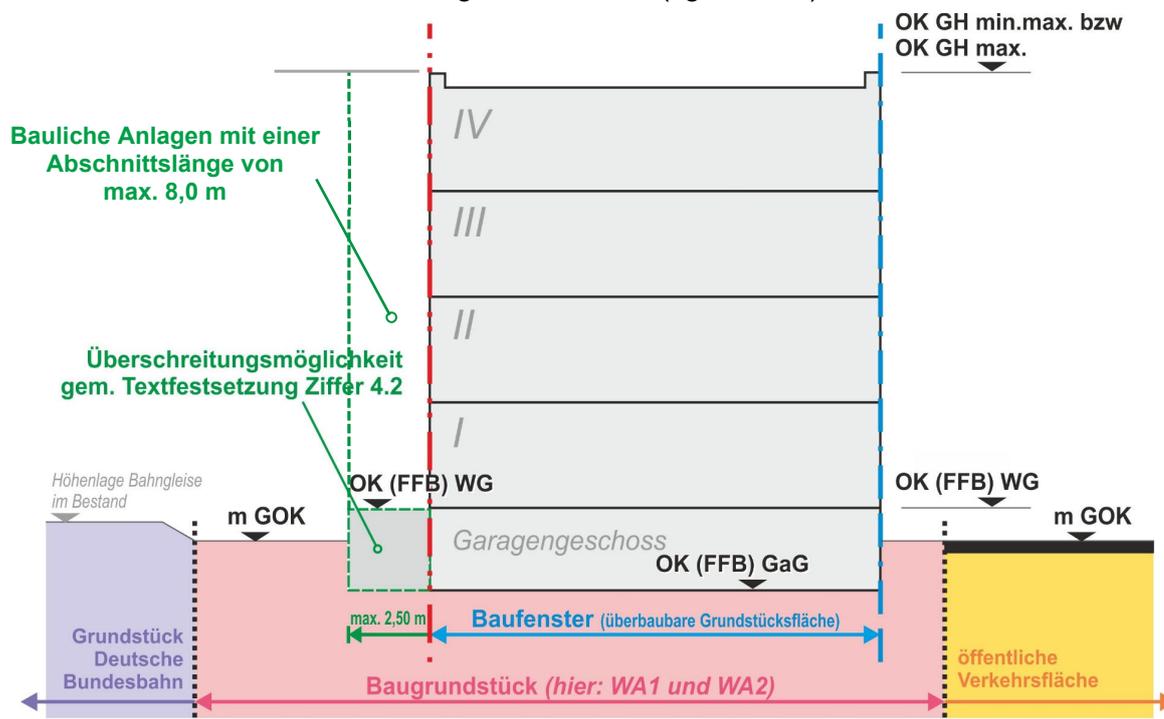


Abb. 1: Prinzipskizze zur Überschreitung der Baulinie in westliche Richtung (Richtung Bahntrasse) bis zur Oberkante des ersten Geschosses (OK (FFB) WG)

Quelle: Stadt Koblenz, Mai 2021, Ergänzung AS+P, Mai 2021

Auf die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise unter Nr. 9, zum Lärmschutz unter Nr. 11.1 und zum Erschütterungsschutz unter Nr. 11.4 wird verwiesen.

4.3 Überschreitung von Baulinien im GE (e) 2

(§ 23 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise ist in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 eine Überschreitung der Baulinien durch Stützmauern um maximal 1,0 m sowie durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingangstrepfen und deren Überdachung um maximal 3,0 m zulässig.

4.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zuwegungen, Zu- und Abfahrten, Einhausungen, Überdachungen, elektrische Ladesäulen, Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstellflächen (Feuerwege) sowie Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Private Spielplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten

Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze / Zu- und Abfahrten

In Abweichung von § 6 Abs. 3 der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 07.10.2020“ werden für den Geltungsbereich 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 Satzung vorgeschriebene Breite von in der Regel 3,50 m überschreiten, sofern dies technisch notwendig ist (z.B. Begegnungsverkehr).

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Zu- und Abfahrt Sportverein“, „Fuß- und Radweg (F+R)“ sowie „Fuß- und Wanderweg“ werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

Es wird ergänzend auf die Festsetzung Nr.13 verwiesen.

7. Versorgungsfläche „Brunnenanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Versorgungsfläche „Brunnenanlage“ ist die Errichtung einer Brunnenanlage einschließlich deren zugehörigen und notwendigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Es wird auf die Festsetzung C 2.2 verwiesen.

8. Öffentliche Grünflächen G1 und G2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen G1 und G2 sind als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und als solche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche G1 erhält den Zusatz, „die Errichtung eines Spielplatzes und der dafür erforderlichen Anlagen sind zulässig“. Die Errichtung von Wegen von untergeordnetem Umfang (10 % in der Grünfläche G1 und 15 % in Grünfläche G2) ist zulässig.

Es wird auf die Festsetzungen C 1.1 und 1.2 verwiesen.

9. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten, aufgeständerten Bauweise zu errichten. Unterste Geschosse, auch Nicht-Vollgeschosse, sind flutbar herzustellen. Die Verbringung bzw. der Schutz von technischen Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vor Hochwasser muss gewährleistet sein. Die festgesetzte Höhenlage von Bauteilen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Festsetzung Nr. 13) ist zu beachten.

10. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist eine Fläche in einer Breite von ca. 8,0 m und einer Länge von ca. 27,0 m sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Fläche mit einer Breite von ca. 3,0 m - 5,5 m und einer Länge von ca. 30,0 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Flächen in einer Breite von ca. 4,0 m und einer Länge von insgesamt ca. 185,0 m sowie in der Maßnahmenfläche M 1 (Festsetzung Nr. 1.3) in einer Breite von ca. 4,0 und einer Länge von ca. 84,0 m mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belasten.

11. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

11.1 Lärmschutzwände

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind durchgehende Lärmschutzwände (LSW) mit einer Mindesthöhe (Oberkante der Wand) von

- 82,0 m über NHN im Geländeabschnitt A,
- 82,0 m über NHN im Geländeabschnitt B,
- 73,5 m über NHN im Kreuzungsbereich der LSW mit der Brücke „An der Königsbach“ im Geländeabschnitt B,
- 82,5 m über NHN im Geländeabschnitt C

der mittleren Geländeoberkante (m GOK) im jeweiligen Geländeabschnitt zu errichten.

Die Lärmschutzwände sind durchgehend und lückenlos an die baulichen Anlagen auf den festgesetzten Baulinien in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 anzuschließen.

Bei der Errichtung von flutbaren Garagengeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die baulichen Anlagen mit geschlossenen Fassadenwänden auf der Westseite in Richtung der Bahntrasse herzustellen.

Die Lärmschutz- und Fassadenwände müssen eine Schalldämmung von mindestens $DL_R = 24$ dB aufweisen und sind beidseitig hoch schallabsorbierend mit mindestens $DL_a = 8$ auszuführen.

11.2 Abweichungen von der Lage der Lärmschutzwände

Die Lage der errichteten LSW darf beidseitig von der in der Planzeichnung eingetragenen Achslage um bis zu 0,5 m abweichen.

Weitere Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Lage der LSW zwischen den beiden Punkten LS 1 und LS 2 (Allgemeines Wohngebiet WA 1) sind zugunsten eines geringeren Abstands zwischen Bahnfläche und LSW ausnahmsweise zulässig.

11.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

11.3.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

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

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

Dabei ist

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

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

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 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-Schalldämmmaße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes 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.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den in Anlage 2 dargelegten Karten zu entnehmen. Für Räume, die dem Nachtschlaf dienen (Schlafräume, Kinderzimmer, Ein-Raum-Appartements) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum heranzuziehen. Für die übrigen Aufenthaltsräume sind die Außenlärmpegel für den Tagzeitraum maßgeblich.

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

11.3.2 Grundrissorientierung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) an den der Bahnstrecke zugewandten Westfassaden angeordnet werden.

In den Gewerbegebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 dürfen schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und geschützte Außenwohnbereiche (z. B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) an den der Bahnstrecke zugewandten Ostfassaden angeordnet werden, wenn vor mindestens einem offenbaren Fensterflügel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. geeignete Fensterkonstruktionen, Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Verkehrslärmbeurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht eingehalten werden und in geschützten Außenwohnbereichen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Verkehrslärmbeurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag eingehalten werden.

11.3.3 Belüftung von Schlafräumen

Bei Räumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlafräume, auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen), ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Auf die schallgedämmten 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.

11.4 Schutz vor Erschütterungen

Zum Schutz vor den Erschütterungsimmissionen, die durch Schienenverkehr auf der benachbarten Bahnanlage hervorgerufen werden, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohngebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, konstruktive Minderungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind die Deckenfelder von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baodynamisch so auszusteifen, dass die Deckeneigenfrequenzen mindestens 20 Hz aufweisen.

Insofern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Gebäude bzw. Gebäudeteile nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 4.2 westlich der Baulinien errichtet werden, die in einer baulichen Verbindung mit Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, dürfen diese keine massiven Kopplungen aufweisen und sind zu entkoppeln. Alternativ sind die Deckenfelder von Aufenthaltsräumen in Wohnungen so auszusteifen, dass die Deckeneigenfrequenzen mindestens 25 Hz aufweisen.

12. Aufschiebend bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 5 ist die jeweils festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn folgende bauliche Maßnahmen vollständig durchgeführt worden sind:

- Errichtung eines durchgehend schallabschirmenden Gebäudes auf den festgesetzten Baulinien mit einer Mindesthöhe von 81,8 m ü NHN im allgemeinen Wohngebiet WA 1,
- Errichtung eines durchgehend schallabschirmenden Gebäudes auf den festgesetzten Baulinien mit einer Mindesthöhe von 82,3 m ü NHN im allgemeinen Wohngebiet WA 2,
- Errichtung von Lärmschutzwänden in den plangraphisch festgesetzten Bereichen unter Beachtung der Regelungen der Festsetzung 11.1 zu den festgesetzten Mindesthöhen, der Schalldämmung und -absorption sowie der Lagegenauigkeit.

Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Einreichung der Fertigstellungsanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde.

13. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden im Bebauungsplan in den Geländeabschnitten A bis C in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 folgende Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt:

- Oberkante des Geländes (OK fertiger Fahrbahn-/Wegebelag, unbefestigte Geländeoberfläche, Geländeoberfläche im Bereich der Versorgungsfläche im Geländeabschnitt A) im Mittel (Geländeoberkante im Sinne § 2 Abs. 4 LBauO) (m GOK),
- Oberkante des Fertigfußbodens von Garagengeschossen (OK (FFB) GaG),
- Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Wohngeschosses als Mindestmaß (OK (FFB) WG min.).

Die festgesetzte Höhenlage für die Oberkante des Fertigfußbodens von Garagengeschossen (OK (FFB) GaG) gilt auch für unterste Geschosse, wenn diese unter Beachtung der Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise (Festsetzung Nr. 9) als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hergestellt werden.

Im Bereich der Planstraße 3 und der dort anschließenden Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Zu- und Abfahrt Sportverein“ sind ausnahmsweise Abweichungen vom festgesetzten Maß zur Höhenlage um bis zu 2,0 m, bezogen auf die in diesem Bereich festgesetzte Oberkante (m GOK), zulässig, wenn dies zur Sicherung einer funktionierenden Straßenentwässerung und/oder der Anbindung der Planstraße 3 bzw. der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Zu- und Abfahrt Sportverein“ erforderlich ist und wenn im Rahmen der Ausführungsplanung gegenüber der Oberen Wasserbehörde der Nachweis erbracht wird, dass die Abweichungen nicht zu einem Retentionsraumverlust führen.

Im Bereich von unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden baulichen Anlagen zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsflächen bzw. Flächen für die Abwasserbeseitigung (z. B. Zu- und Abfahrten zu Garagengeschossen) sind ausnahmsweise Abweichungen vom festgesetzten Maß der Höhenlage (m GOK) zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die Abweichungen nicht zu einem Retentionsraumverlust führen.

Weitere geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß zur Höhenlage sind zur Ausnivellierung unterschiedlicher Höhenlagen im Übergang zu unmittelbar angrenzenden Oberkanten (auch außerhalb des Plangebiets) und/oder zur Sicherstellung einer funktionierenden Straßenentwässerung ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die Abweichungen nicht zu einem Retentionsraumverlust führen.

Von den Festsetzungen zur Höhenlage sind ausgenommen:

- die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Symbolen „Brücke“ und „Rampe“ im Geländeabschnitt B,
- die öffentlichen Grünflächen in den Geländeabschnitten A und B.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Baugrundstück (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Form und Neigung des Daches

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind nur Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 sind Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig sowie Scheddächer mit einer pult- oder satteldachartigen Dachkonstruktion zulässig.

2. Hinweisschilder und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1, 2 LBauO)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, von denen eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG ausgehen kann. Eine Blendwirkung von Werbeanlagen in Richtung von Bahnanlagen ist auszuschließen. Es wird auf Hinweis Nr. 14 verwiesen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind flach an die Außenwand anzubringen, sie dürfen maximal bis zu 0,5 m von der Fassade hervortreten und die Dachtraufe/Attika maximal um bis zu 2,5 m überragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei ist je Betrieb am Gebäude eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

2.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 werden Werbeanlagen wie folgt eingeschränkt:

- Für Baugrundstücke gilt:

Je Baugrundstück ist eine separate Werbeanlage als Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² mit einer maximalen Gesamthöhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 9 zulässig.

Zusätzlich sind je Baugrundstück zehn separate Werbeanlagen (z. B. Fahnenmast / Pylon / Aufsteller) mit einer jeweiligen maximalen Ansichtsfläche der Werbeanlage von 10,0 m² zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m, die Gesamthöhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 12,0 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 9 liegen.

- Für Fassaden von Gebäuden gilt:

Es sind je Baugrundstück an einem Gebäude zwei Werbeanlagen (Schriftzug/Logo) mit jeweils einer maximalen Höhe von 4 m und einer Fläche von 50 m² zulässig. Dabei sind je Baugrundstück in der Summe maximal 4 Werbeanlagen an Fassaden zulässig.

2.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 werden Werbeanlagen wie folgt eingeschränkt:

- Für Baugrundstücke gilt:

Je Baugrundstück ist eine separate Werbeanlage als Hinweis- oder Sammelhinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 6,0 m² mit einer maximalen Gesamthöhe von 5,0 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 9 zulässig,

Zusätzlich sind je Baugrundstück vier separate Werbeanlagen (z. B. Fahnenmast / Pylon / Aufsteller) mit einer jeweiligen maximalen Ansichtsfläche der Werbeanlage von 10,0 m² zulässig. Die Höhe von Fahnenmasten darf maximal 10,0 m, die Gesamthöhe von Pylonen und Aufstellern darf maximal 12,0 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 9 liegen,

- Für Fassaden von Gebäuden gilt:

Es sind je Gebäude zwei Werbeanlage (Schriftzug/Logo) mit einer jeweiligen maximalen Höhe von 2 m und einer Fläche von 30 m² zulässig.

An dem von einer Baulinie umgrenzten ehemaligen Sudhaus ist zusätzlich eine weitere Werbeanlage (Schriftzug/Logo) mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer Fläche von 40 m² zulässig.

Zusätzlich sind an dem bis zu einer Höhe von 134,3 m ü NHN (Towergebäude) zulässigen Gebäude an der Nord- und Südseite jeweils eine Werbeanlage (Schriftzug/Logo) mit einer maximalen Höhe von 4 m und einer Fläche von 40 m² zulässig.

3. Abfallsammelplätze sowie Anpflanzungen zum Sichtschutz

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

Abstellflächen für Abfallsammelbehälter sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 in die Hauptgebäude baulich oder in Form von Einhausungen zu integrieren. Soweit keine betrieblichen Gründe dagegensprechen (Produktionsprozesse, Rangierbereiche, Arbeitssicherheit etc.), sind Abfallsammelbehälter bzw. Sammelflächen für Abfallsammelbehälter in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 gegen die direkte Einsicht von der Bundesstraße B 9 aus, baulich oder/und durch Bepflanzung, abzuschirmen.

4. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise sind aus sicherheitstechnischen Aspekten höhere Einfriedungen zulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen auf Baugrundstücken, die an eine Bahnfläche angrenzen und deren Zweck es ist, das Betreten oder Überschreiten von Bahnanlagen zu verhindern. Es wird auf Hinweis Nr. 14 verwiesen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Eine Einfriedung durch heimische Laubhecken wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, ggf. auch als Ergänzung zu Zäunen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 sind an den der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 9 zugewandten Seiten Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf die nächstgelegene, ggf. auch terrassierte, Geländeoberkante zulässig. Eine Einfriedung durch heimische Laubhecken oder die Bepflanzung von z. B. Stützmauern mit Kletterpflanzen wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, sowie auch eine ergänzende Bepflanzung von z. B. Trockensteinmauern.

C Landespflegerische Festsetzungen

1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

1.1 Erhalt und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche: Fläche G1

Innerhalb der plangraphisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche G1 sind 4 bestehende Bäume (3 Robinien, 1 Bergahorn) zu erhalten. Falls eine Beseitigung aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen großkroniger hochstämmiger Laubbäume in mindestens 4xv Qualität und 20-25 cm Stammumfang vorzunehmen.

Die öffentliche Grünfläche G1 ist mit dem Zusatz, „die Errichtung eines Spielplatzes und der dafür erforderlichen Anlagen sind zulässig“ versehen. Zur Errichtung von Spielgeräten und Spielflächen dürfen maximal 1.000 m² in Anspruch genommen und als nicht begrünte, versiegelte oder teilversiegelte Fläche genutzt werden. Auf mindestens 2/3 dieser Flächen darf eine Befestigung/ Versiegelung nur durch wassergebundene Beläge erfolgen.

1.2 Erhalt und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche: Fläche G2

Innerhalb der plangraphisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche G2 sind die vorhandenen 4 Platanen zu erhalten. Falls eine Beseitigung aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art in mindestens 4xv Qualität und 20-25 cm Stammumfang vorzunehmen. Wege als Durchgang zum Uferweg bzw. Aufgang zur Brücke sind bis zu einem Flächenanteil von maximal 15% zulässig.

1.3 Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Lebensraum für die Mauereidechse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche M 1

Innerhalb der plangraphisch festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist die vorhandene Versiegelung zurückzubauen und die Fläche ist ohne weitere Einsaat der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie ist nach Bedarf durch Mahd auf etwa 2/3 der Fläche gehölzfrei zu halten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Gruppen mit jeweils 2-3 Steinhäufen (insgesamt mindestens 7) sowie in Kombination damit oder jeweils gesondert Sandaufhäufungen als zusätzliche Lebensraumstrukturen insbesondere für die Mauereidechse anzulegen.

Wege und Aufenthaltsbereiche sind in dieser Fläche nicht zulässig.

1.4 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kleintierpassagen

Bei Einfriedungen entlang der Bahn sowie im Bereich der Lärmschutzwand ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Dazu sind in Abständen von maximal 25 m Durchlässe in Bodennähe mit einer Öffnung von mindestens 20*30 cm zu schaffen.

2. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

2.1 Begrünung der Lärmschutzwand

Die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans zu errichtende Lärmschutzwand ist beidseitig durch Rank- und/ oder Kletterpflanzen (vgl. Artenliste C der Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

Pflanzenarten und ggf. notwendige Kletterhilfen etc. sind so zu wählen und zu platzieren, dass mindestens 2/3 der Wand überwachsen werden können.

Die Begrünung darf nur mit Pflanzen erfolgen, die eine separate Kletterhilfe benötigen und nicht auf der Wand selbst haften. Die Pflanzungen sind in den zu begrünenden Abschnitten mit einer Dichte von mindestens einer Pflanze je Meter Wandlänge vorzunehmen.

2.2 Eingrünung Versorgungsfläche - Brunnenanlage

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche (Brunnenanlage) im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist mit Ausnahme der notwendigen baulichen Anlagen und Zugängen durch eine zweireihige Heckenpflanzung einzugrünen. Innerhalb der Reihen ist ein Pflanzabstand von 1 m einzuhalten. Sträucher müssen eine Pflanzqualität von mindestens, 60-100 cm Höhe aufweisen. Mindestens 2/3 der Bepflanzung sind in kleinteiliger Mischung mit sonstigen Straucharten mit immer- oder wintergrünen Sträuchern (vgl. Artenliste B der Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) durchzuführen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zugänge, Zufahrten und für Wartungsarbeiten benötigte Arbeits- und Aufstellflächen.

Sofern und soweit technische Gründe dem nicht entgegenstehen, kann anstelle der Strauchpflanzungen auch eine Begrünung der Umzäunung durch immer- oder wintergrüne Rank- und Kletterpflanzen (insbesondere Efeu) mit einer Höhe von mindestens 1,5 m erfolgen. Die Pflanzung ist analog den Strauchpflanzungen beidseitig versetzt im Abstand von jeweils 1 m durchzuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (innere Erschließung)

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind entlang der gekennzeichneten Straßenabschnitte jeweils in mindestens der angegebenen Anzahl hochstämmige Bäume in einer Qualität von mindestens 3xv und einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

2.4 Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen)

Die straßenseitige Vorzone von Gebäuden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ist zu mindestens 50 % zu begrünen. Die gärtnerische Gestaltung als Schotter- oder Steingarten ist auch im Fall partieller, flächiger, aber untergeordneter Bepflanzung nicht als Begrünung anrechenbar.

2.5 Begrünung von Versickerungsflächen und -mulden, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mit mindestens 20 cm Oberboden anzudecken und zu begrünen.

2.6 Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sowie in dem Gewerbegebiet GE (e) 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad auf mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Begrünung muss mit einer Mindestdicke der Substratschicht von 12 cm erfolgen. Zur Dachbegrünung sind Gräser, Kräuter oder Hochstauden zu verwenden (vgl. Artenliste D der Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen).

Mit eingerechnet (überrechnet) werden können in der Fläche untergeordnete, punktuelle Durchlässe für technische Ein- und Aufbauten wie Lüftungsrohre, Masten, Geländer, Schornsteine, Abläufe etc., insbesondere auch, wenn sie der Funktionsfähigkeit und Funktionssicherheit der Dachbegrünung dienen.

In dem Gewerbegebiet GE (e) 2 kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden oder der Mindestanteil der festgesetzten Begrünung kann unterschritten werden, wenn eine nachträgliche Begrünung bei bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. In diesem Fall ist an anderer geeigneter Stelle des Geltungsbereichs je 200 m² nicht realisierter bzw. realisierbarer Dachbegrünung ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum in mindestens 3 xv Qualität und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen ist der Bereich des mit einer Höhe von OK GH 74,0 – 134,4 m ü NHN festgesetzten Hochbaus. In diesen Fällen beschränken sich die o.g. Anforderungen zu Mindestflächenanteilen auf die Dachflächen, für die diese Einschränkung bzw. Ausnahme nicht gilt (unterhalb 134,4 m ü NHN).

Im Fall der Montage von Photovoltaikanlagen sind im Fall der Kombination mit einer Dachbegrünung jeweils die Flächen anrechenbar, auf denen eine Begrünung auf der o. g. Mindestsubstratdicke erfolgt.

2.7 Fassadenbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die den Planstraßen 1-4 und der Bahnlinie zugewandten Fassaden der Gebäude zu begrünen (vgl. Artenliste C der Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen).

Die zu begrünende Fassadenfläche muss mindestens 20 % der Fassadenfläche der unteren beiden Geschosse (Fläche einschließlich Fensteröffnungen und Sockel) der Wohngebäude betragen.

Innerhalb des Gewerbegebiets GE(e) 2 sind ungegliederte fensterlose Fassadenflächen und Fassadenteile ab einer Fläche von 100 m² mit einem Anteil von mindestens 20% zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – bis WA 5 und in dem Gewerbegebiet GE(e) 2 können an Stelle oder ergänzend zu einer Fassadenbegrünung parallel zu den betreffenden Fassaden auch Gehölzpflanzungen mit Sträuchern in einer Pflanzqualität von mindestens 60-100 cm Höhe erfolgen. Dabei ist je Quadratmeter zu begrünende Fassadenfläche 1 Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung von 10 Sträuchern kann durch einen hochstämmigen großkronigen Laubbaum in mindestens 3 xv Qualität und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (vgl. Artenliste A der Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) ersetzt werden.

Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

2.8 Erhalt von Gehölzen (Fläche E1)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich E1 (bestehende Gehölzbewuchs entlang der Böschung im Norden des WA 3) ist zu erhalten.

D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Bahntrasse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die bestehende Bahnanlage 2630 Köln – Bingen. Diese wird nachrichtlich übernommen. Auf die Hinweise unter Nummer E 13 bis 14 wird verwiesen.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzonen II und IIIA des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Wasserwerk Oberwerth (401950293)“. (vgl. Abb. 2) Die Flächen liegen mit Ausnahme eines Teilbereichs innerhalb der Schutzzone IIIA. Für die Schutzzone III A gelten die Verbote für die Zone III B und weitere darüber hinaus.

Der folgende Teilbereich, nordöstlich der Aktivkohle-Reinigungsanlage / südlich der Wintersporthalle des TC Oberwerth liegt innerhalb der Schutzzone II:

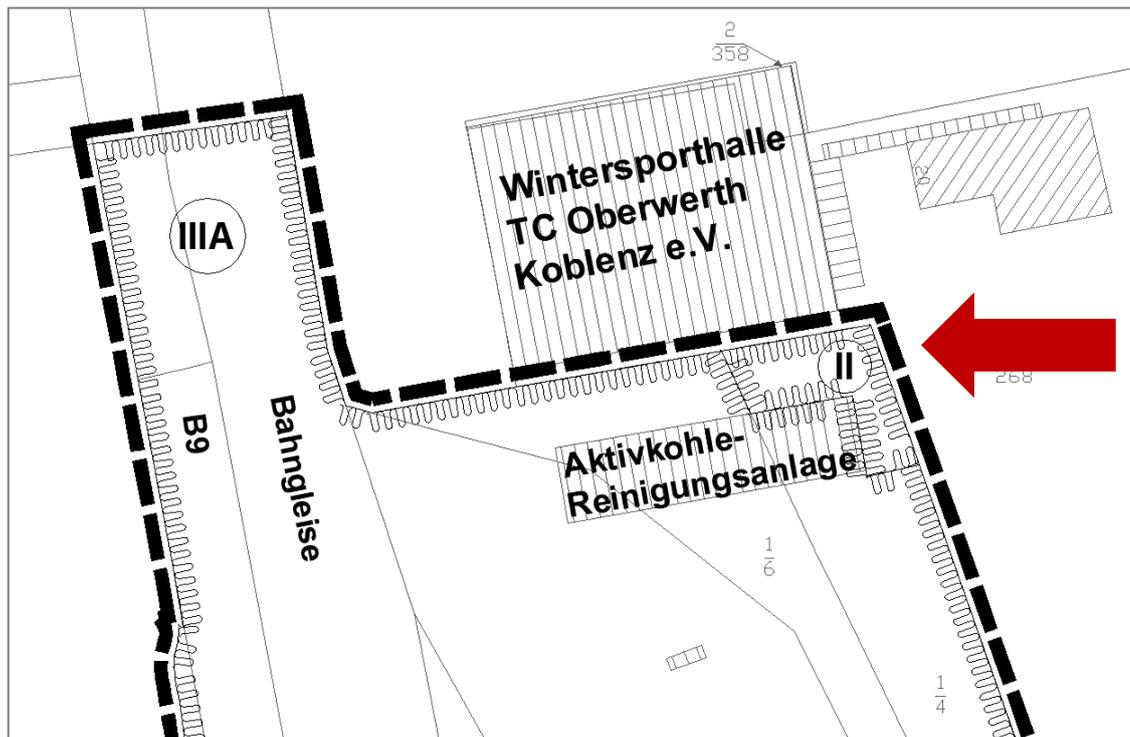


Abb. 2: Ausschnitt zur Lage des Geltungsbereiches der Trinkwasserschutzgebiete II und IIIA im Norden des Plangebiets.

Quelle: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt, März. 2021

3. Überschwemmungsgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Rheins vom 11.12.1995 per Planeintrag nachrichtlich übernommen (Rückhaltebereich). Die in § 4 der Verordnung genannten Verbote und Regelungen für bauliche Vorhaben sowie insbesondere für Anpflanzungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Hinweisschilder im Rückhaltebereich sind zu beachten.

Die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG sind zu beachten.

Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen (Verbot § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz als Obere Wasserbehörde, nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Die Hochwasserverträglichkeit des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und nachzuweisen.

4. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG nachrichtlich übernommen.

5. Fließgewässer unterirdisch – Königsbach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, südlich der Brücke „An der Königsbach“ verläuft der unterirdisch verdolte „Königsbach“ als Gewässer 3. Ordnung gem. LWG Rheinland-Pfalz; dieser wird nachrichtlich übernommen.

E Hinweise

1. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Gehölzarbeiten bzw. Rodungen

Gehölzarbeiten bzw. Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Nutzungszeit potenzieller Höhlenquartiere von Fledermäusen im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. durchzuführen. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeitspanne sind ggf. zeitlich vorlaufend Nachkontrollen erforderlich. Im Fall eines Brutnachweises ist ggf. im betroffenen Bereich die Rodung bis zum Brutende aufzuschieben.

Im Fall von Umbau- und Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden gilt § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„(3) Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Nisthilfen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust von Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind zeitlich vorlaufend vor Beginn der Rodungen bzw. Abrissarbeiten folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Vor Beginn der Rodungen:

- Nisthilfen für Vögel:
 - 4 x Blaumeise (Höhle mit 26 mm Flugloch)
 - 6 x Kohl-/Sumpfmehse (Höhle mit 32 mm Flugloch)
 - 4 x Star (Höhle mit 45 mm Flugloch)
 - 4 x Bach-/Gebirgsstelze –Halbhöhle oder Bachstelzenkasten
 - 4 x Zaunkönigkugel

Die Anordnung und Verteilung müssen unter fachkundiger Aufsicht unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort erfolgen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Revierdichten und Besatzwahrscheinlichkeit ist für den Bereich westlich der Brauerei aus dieser Gesamtzahl folgender Mindestanteil vorzusehen:

- 1 x Blaumeise (Höhle mit 26 mm Flugloch) und
- 2 x Kohl-/Sumpfmehse (Höhle mit 32 mm Flugloch)
- 2 x Star (Höhle mit 45 mm Flugloch)
- 2 x Bach-/Gebirgsstelze –Halbhöhle oder Bachstelzenkasten.

- Quartierkästen für Fledermäuse:
Der langfristige Verlust von potenziell geeigneten Fledermausquartieren im Gehölzbestand ist durch das Aufhängen von 6 Fledermauskästen an Bäumen im näheren Bereich (bevorzugt östlich der Bahnlinie, innerhalb des Geltungsbereichs oder in den angrenzenden Gehölzbeständen) ebenfalls vor Beginn der Rodungen auszugleichen.

Vor Beginn der Abriss- bzw. Umbauarbeiten

- Nisthilfen für Vögel:
4 x Hausrotschwanz (Halbhöhle/ Nischenbrüterkästen)
- Quartierkästen für Fledermäuse:
Der Verlust der potenziell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 12 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich bzw. an den neu errichteten Gebäuden im Bereich GE(e) 2 ausgeglichen werden. Möglich ist auch eine geeignete bauliche Integration. Ersatzquartiere sind ebenfalls vor Beginn der Umbau- oder Abrissarbeiten bereitzustellen.

Nisthilfen für Vögel wie Fledermausflachkästen können ggf. auch im Wechsel durch Zwischenlösungen an zu diesem Zeitpunkt noch stehenden Gebäuden erfolgen, bis die dauerhaften Standorte zur Verfügung stehen.

Weitere Maßnahmen und ökologische Bauüberwachung

Weitere Maßnahmen zu den Vermeidungsmaßnahmen und zur Ausgestaltung von neu zu entwickelnden Lebensraumstrukturen sowie der Dachbegrünung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dies betrifft auch die allgemeine Pflicht zu einer fachkundigen Baubegleitung und der Durchführung bestimmter Maßnahmen durch fachkundige Personen.

Im speziellen sind dies Regelungen zu:

- Schutzmaßnahmen und die Gestaltung von Lebensraumstrukturen für die Mauereidechse entlang des Ostrands der Bahnlinie,
- Nachkontrollen und ggf. Maßnahmen im Zusammenhang mit potenziellen Vorkommen des Feuersalamanders westlich der bestehenden Brauerei (GE(e)2).

2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

In einem mit der Stadt Koblenz noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden Flächen benannt und Maßnahmen beschrieben, die dem Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen.

3. Wasserwirtschaft / Regenwassernutzung

Das von den Dachflächen der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 anfallende Niederschlagswasser ist einer dezentralen Versickerung (Muldenversickerung über die bewachsene Bodenzone) zuzuführen. Auf die Möglichkeit der Errichtung dezentraler Zisternen zur Regenwassernutzung wird hingewiesen.

Das von den Dachflächen der Gebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser wird über den verdolten Königsbach in den Rhein abgeleitet.

Das von den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird mit Freispiegelleitungen in den jeweiligen Straßen in den verdolten Königsbach abgeleitet.

4. Starkregengefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Sturzflutentstehungsgebiet nach Starkregen und ist gefährdet. Bei der Bauausführung ist der schadlose Abfluss des Wassers sicherzustellen.

5. 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.

6. Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnten

Flächen, die gem. Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Koblenz derzeit noch als Verdachtsflächen mit schädlichen Bodenveränderungen genannt sind, und nicht durch Bodenproben überprüft werden konnten, sind derzeit unbestätigte Verdachtsflächen. Diese Verdachtsflächen VF 1 bis VF 6 sind als „Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnten“ in der Planzeichnung dargestellt.

7. Bodenschutz, Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten und Abbrucharbeiten

Im gesamten Plangebiet sind bei Eingriffen in den Untergrund im Vorfeld umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen, bzw. spätere Auskofferungsmaßnahmen gutachterlich zu überwachen. Das ausgekofferte Material ist entsprechend analytisch zu untersuchen und abfalltechnisch zu klassifizieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das Umweltamt Koblenz einzubeziehen.

Für die Altablagerung der ehemaligen Deponie „Altablagerungsstelle Koblenz, Am Stadion Oberwerth“, (VF 1) gilt: Vor einer Nutzungsänderung ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren ein Nachweis erforderlich, dass von der Altablagerung der Verdachtsfläche VF 1 keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.

8. Brunnenbauwerk „Brunnen 9“

Die infrastrukturellen Einrichtungen des Brunnenbauwerks „Brunnen 9“ (Brunnenhäuschen, Zuwegung) sind im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. Bei Baumaßnahmen und bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in einem Umkreis von 36,0 m um die Außenwand des Brunnenschachtes „Brunnen 9“ (siehe

Hinweissymbol in der Planzeichnung) ist sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der zum Brunnen zugehörigen sechs Entnahmestränge (Schachttiefe des Brunnens: ca. 15,5 m / Tiefe Entnahmestränge ca. 13 m unter GOK) kommt und die Funktionstüchtigkeit des Brunnens nicht gefährdet wird. Im Einzelfall ist bei Bauarbeiten im Umkreis der Entnahmestränge ein geotechnisches Gutachten zu erstellen oder ein entsprechender sonstiger geotechnischer Nachweis zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Brunnens zu erbringen.

9. Kampfmittel

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 sind präventive Untersuchungen erforderlich. 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.

10. Archäologie

Im Geltungsbereich ist im Zuge von Baumaßnahmen mit archäologischen Bodenfunden sowie in den westlich gelegenen Felshängen mit Fossilfunden zu rechnen. Archäologische Denkmäler unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz – DSchG – der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/ 66753000, E-Mail: landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de. Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen.

Zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen ebenfalls gemäß §§ 16 bis 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht, jedoch an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 66753032, E-Mail: erdgeschichte@gdke.rlp.de).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

11. Bergwerksfeld „Laubach II“, Stollenmundloch, Steinbruch

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz, vom 24.06.2019, die im Rahmen des Scoping bei der Stadt Koblenz eingegangen ist, wird das Plangebiet im nördlichen Bereich von dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Laubach II“ überdeckt. Weiterhin liegt circa 35,0 m nordwestlich des Plangebietes ein Stollenmundloch (Stolleneingang). Da die Grubenentwässerung über das

Stollenmundloch zeitweise oder dauerhaft stattfinden kann wird darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass unterstromig gelegene Planungsflächen von austretenden Grubenwässern beeinflusst werden können.

Weiterhin wird auf die potentielle Gefährdung durch einen Steinbruch unmittelbar nördlich des Plangebietes hingewiesen, der in einer topographischen Karte aus dem Jahre 1901 verzeichnet ist. In der Rutschungsdatenbank des LGB sind mehrere Steinschlagereignisse verzeichnet. Für Planabschnitte, die dicht unterhalb steiler Böschungsgebiete verlaufen, sollten daher auf diese Problematik hinzielende Gefährdungseinschätzungen und ggf. Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden.

12. Brandschutztechnische Anforderungen

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

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

Bei der geplanten Hotelnutzung sind der erste und zweite-Rettungsweg baulich sicherzustellen.

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 im Bereich der Wohnbebauung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung zu erbringen.

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

13. Magnetische Felder entlang der Bahnstrecke

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist ggf. mit einer Beeinflussung von empfindlichen Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Vor der Installation solcher Geräte sollten Messungen durchgeführt werden, um die Notwendigkeit einer zusätzlichen Abschirmung zu überprüfen.

14. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB Netz AG. Wenn Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG

erfolgen muss. Die Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der DB Services GmbH abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Es wird auf die Regelungen der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) hingewiesen.

Für die Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bzw. in dessen unmittelbaren Nahbereich sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Der Bahnbetrieb darf durch Bau- und Abbrucharbeiten nicht behindert werden. Übermäßige Staubemissionen sollen vermieden werden (Vermeidung der Betriebsgefährdung).
- Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Services GmbH einen schriftlichen Antrag stellen.
- Im Bereich der Bahnstrecke befindet sich eine Oberleitung mit einer Mittelspannung von 15.000 Volt. Während der Durchführung von Baumaßnahmen müssen bei den Bauarbeiten die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift DGUV Vorschrift 78 „Arbeiten im Bereich von Gleisen“ beachtet werden. Es ist sicher zu stellen, dass der Gefahrenbereich (Anlage 2 der DGUV) der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.
- Einfriedungen auf Baugrundstücken mit einer Grenze zu Bahnanlagen müssen in ihrer Beschaffenheit dazu geeignet sein, dass sie ein Betreten oder Überschreiten von Gleisanlagen verhindern. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.
- Die Tiefe der Ausschachtungen für die Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.
- Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden.
- Vor Baubeginn ist eine örtliche Kabeleinweisung mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher).
- Die Forderungen des Kabelmerkbblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

- Parkplätze, Zufahrten, Fahrwege u. ä. im unmittelbaren Nahbereich von Bahnflächen müssen derart gesichert werden, dass ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

15. Hinweise auf die Gestaltung der Gebäude

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird auf den Leitfaden Baukultur und Farbkultur der Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

16. Hochwasserangepasste Bauweise

In dem plangraphisch eingetragenen, nachrichtlich übernommenen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

17. Vorhandene Querungsbauwerke

Im nördlichen und südlichen Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der nachrichtlich übernommenen Bahnanlage (B 9 / Bahntrasse) sind unterirdische Leitungen bzw. vorhandene Querungsbauwerke mit Leitungen und Kabel für Trinkwasser, Strom, (Erd-)Gas und Telekommunikation vorhanden. Diese sollten auch künftig verwendet werden, um aufwendige neue Querungsbauwerke zu vermeiden; die rechtlichen und baulichen Anforderungen zur Revisionierbarkeit der Kabel und Leitungen im Nahbereich der Querungsbauwerke sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind bauliche Anpassungen zur Verlegung der Kabel und Leitungen innerhalb der Querung erforderlich. Der Leitungsverlauf bzw. die Querungsbauwerke, werden gemäß Planeintrag als Hinweis „Leitungen unterirdisch“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im weiteren Planungsverlauf sind Abstimmungen mit den Netzbetreibern sowie der DB AG zur detaillierten Netzplanung zu treffen.

18. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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

Anlage 1

Artenliste als Vorschlag für Pflanzvorgaben

Artenliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	(w/t)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	(w/t)
Fraxinus elcelsior	Esche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pinus sylvestris	Kiefer	(w/t)
Quercus petraea	Traubeneiche	(w/t)
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	(w/t)
Sorbus domestica	Speierling	(w/t)
Sorbus torminalis	Elsbeere	(w/t)
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(w/t)
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	

Artenliste B: Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	(w/t)
Berberis vulgaris	Berberitze	(w/t)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(w/t)
Cornus mas	Kornlekirische	(w/t)
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	(w/t)
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	(w/t)
Ligustrum vulgare	Liguster	(w/t)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(w/t)
Prunus spinosa	Schlehe	(w/t)
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	(w/t)
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein Rose	(w/t)
Rubus fruticosus	Brombeere	(w/t)
Salix caprea	Sal-Weide	(w/t)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(w/t)

Darüber hinaus weitere standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten, insbesondere auch trocken/ warmer Standorte bzw. östlich der Bahn auch typische Arten der „Hartholzau“ (flussbegleitende, sporadisch, oft nur in mehrjährigen Abständen überschwemmte Auen mit Arten wie Stieleiche, Feld- und Flatterulme, Esche, Bergahorn etc.).

Im Fall der Intensivbegrünung von Dächern eignen sich (ausreichende Substratdicke, Tragfähigkeit und Standfestigkeit vorausgesetzt) v.a. die mit **w/t** (verträglich gegenüber warm/ trockenen Standorten) gekennzeichneten Gehölze. Sie besiedeln solche Standorte auch natürlich im Außenbereich.

Darüber hinaus können hier auch weitere Arten in Anpassung an spezielle Standortbedingungen insbesondere bei zeitweiligem Einstau oder Nutzung bzw. optischer

Wirkung (Umfeld von Dachterrassen etc.) zum Einsatz kommen. Darunter auch Arten wie der Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*). Sie ist als verwilderte Zierpflanze einzustufen, als Futterquelle für Schmetterlinge aber gut nutzbar und im Plangebiet verbreitet.

Im Bereich des Brunnens kommen dazu als immer- oder wintergrüne Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (ggf. Schutz vor Zugang durch Kinder)

Artenliste C: Begrünung der Lärmschutzwand und der Fassaden

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Dreisspitz Jungfernrebe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose

Zur Fassadenbegrünung sind darüber hinaus in Anpassung an die Standortbedingungen, die technischen und architektonischen Anforderungen und die gewählten Begrünungssysteme auch weitere Arten zulässig.

Artenliste D: Gräser, Kräuter und Hochstauden für Dachbegrünungen (trocken/ warme Extensivbegrünung ohne Einstau)

Kräuter und Hochstauden

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatorium</i>	Kleiner ODERMENNIG
<i>Anthericum ramosum</i>	Graslilie
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen Flockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natterkopf
<i>Euphorbia cyprissias</i>	Zypressen Wolfsmilch
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Potentilla argenta</i>	Silberfingerkraut
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Thymus sepyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Thymus vulgaris</i>	Echter Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze

Gräser

Agrostis capillaris

Festuca ovina

Briza media

Rotes Straussgras

Schafschwingel

Zittergras

Die genannten Arten orientieren sich am Spektrum extensiver Magerwiesen und Säume trocken/ warmer Standorte und spiegeln nur einen kleinen Teil dieses Artenspektrums beispielhaft wider.

Darüber hinaus können weitere Arten in Anpassung an spezielle Standortbedingungen insbesondere auch im Fall einer Unterschreitung der Substratdicke von 12 cm (diverse Sedumarten), zeitweiligem Einstau oder Nutzung bzw. optischer Wirkung (Umfeld von Dachterrassen etc.) zum Einsatz kommen.

Anlage 2

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum

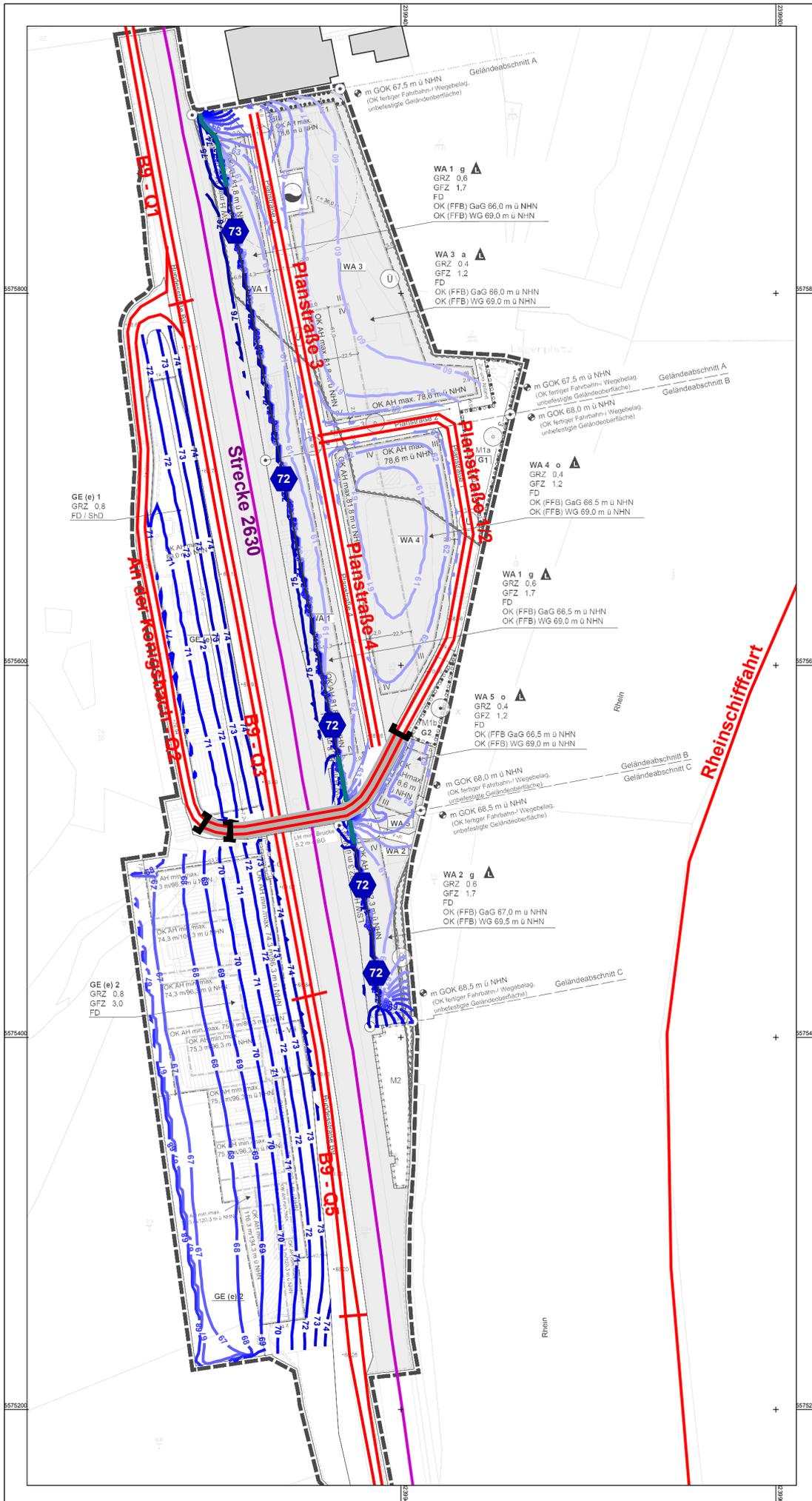
Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 330
"An der Königsbach"
Stadt Koblenz

Karte 30:

Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag
gem. DIN 4109 (2018) in 9m über Grund

Freie Schallausbreitung unter
Berücksichtigung der Lärmschutz-
wände und Riegelbebauung im WA1 und
WA2 entlang der Bahnstrecke

Beurteilungspegel Tagzeitraum
(06.00 - 22.00 Uhr)



9m über Grund
(2010, 2014, 2024; 2021-03-23)

Pegel in dB(A)	Legende
<= 55	Emission Straße/Schiff
<= 60	Emission Schiene
<= 65	Immissionsort
<= 70	Gebäude
<= 75	Brücke
<= 80	Wand
<= 85	
> 85	

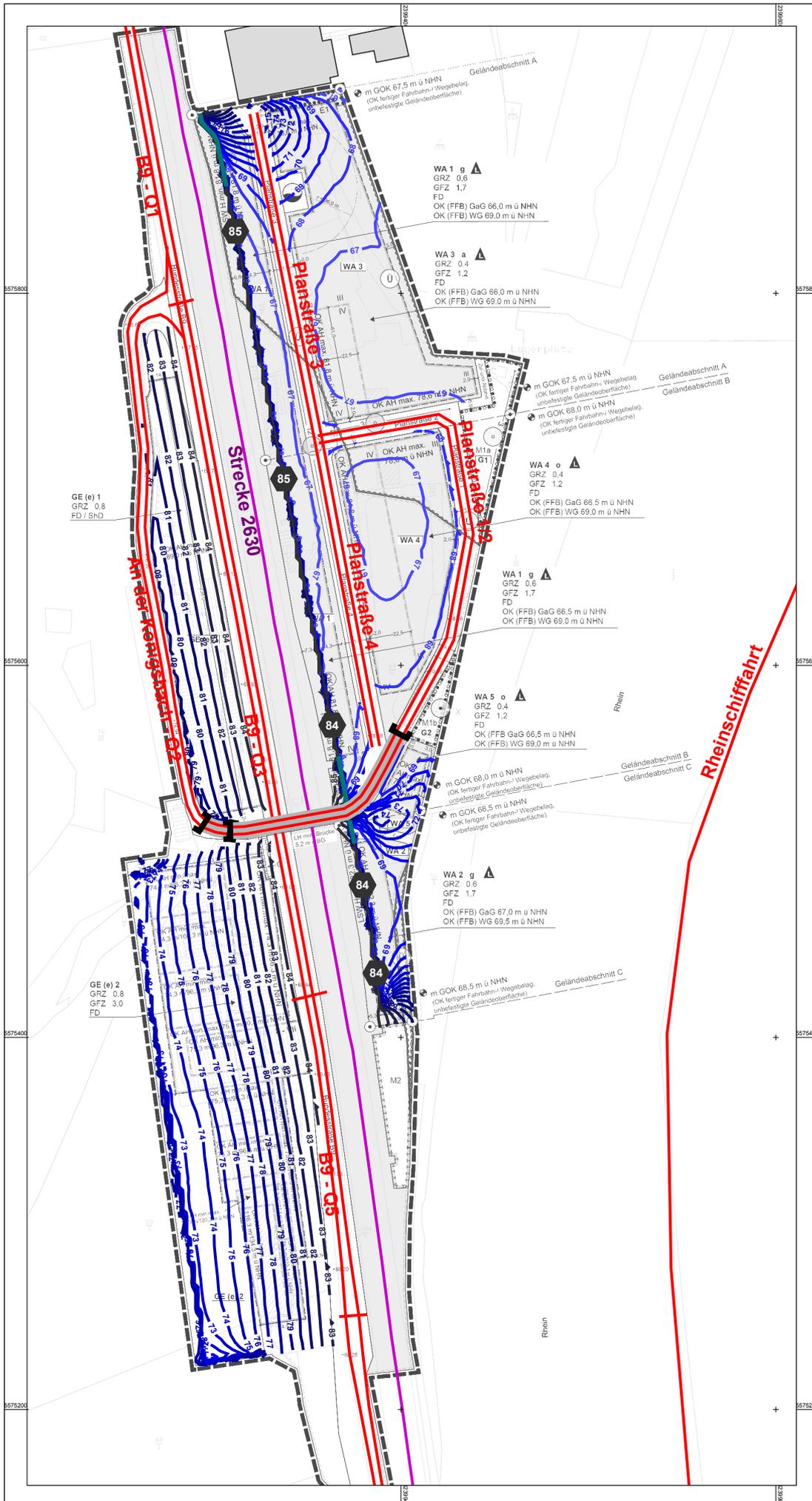
Originalmaßstab (A4) 1:3000
0 20 40 80 m

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 330
"An der Königsbach"
Stadt Koblenz

Karte 31:
Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht
gem. DIN 4109 (2018) in 9m über Grund

Freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Lärmschutzwände und Riegelbebauung im WA1 und WA2 entlang der Bahnstrecke

Beurteilungspegel Nachtzeitraum
(22.00 - 06.00 Uhr)



9m über Grund
(2010, 2014, 2024; 2021-03-23)

Pegel in dB(A)	Legende
<= 55	Emission Straße/Schiff
<= 60	Emission Schiene
<= 65	Immissionsort
<= 70	Gebäude
<= 75	Brücke
<= 80	Wand
<= 85	
> 85	

