

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 17

"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2

Präambel: Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

(gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2 ersetzt dieser nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit vollständig den durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich (des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes: Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", mit Rechtsverbindlichkeit von 30.07.1966 und dessen Änderung Nr. 1 mit Rechtsverbindlichkeit von 04.02.1994).

Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2 bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse" in der Fassung der 1. Änderung unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Kerngebiet (MK 1 und MK 2) | § 7 BauNVO |
| 1.1.1 Im Erdgeschoss sind im MK 1 und MK 2 nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. | § 9 (3) Satz 2 BauGB i.V. mit § 1 (7) BauNVO Nr.1 |
| 1.1.2 Abweichend sind im MK 1 und MK 2 weiterhin nur ausnahmsweise zulässig: | |
| • Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.5 als unzulässig erklärten Vergnügungsstätten. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO |
| • Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und gewerblich einzustufende bordellartige Betriebe. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.3 Im Baugebiet MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses besondere Wohnformen (Studierendenwohnungen, betreutes / „Service Wohnen“ und gemeinschaftliches Wohnen) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf allgemein zulässig. | § 9 (3) Satz 2 BauGB I.V. mit § 7 BauNVO Nr. 7 und § 1 (9) BauNVO Nr. 1 |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17

"Löhrrstraße / Am Plan / Görngenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 1.1.4 Im Baugebiet **MK 2** sind oberhalb des Erdgeschosses Sonstige Wohnungen allgemein zulässig. § 9 (3) Satz 2 BauGB
§ 7 BauNVO Nr. 7
- 1.1.5 Nicht zulässig sind im **MK 1 und MK 2**:
- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Form von sog. Erotikfachmärkten und Sex-Shops. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO
 - Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO
 - Die in § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 von § 7 BauNVO fallen. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO
 - Die in § 7 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Form Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO
- 1.1.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen, einschließlich der unter Ziffer A 1.1.3 aufgeführten besonderen Wohnformen, sind im **MK 1 und MK 2** allgemein unzulässig, wenn an der Außenwand von Aufenthaltsräumen der Wohnnutzung eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H im Sinne von § 8 LBauO nicht eingehalten wird und eine Belichtung des Aufenthaltsraumes nur über Fenster dieser Außenwand erfolgt. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO
- Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, bei denen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis erbracht wurde, dass die Mindestanforderung an die Tageslichtversorgung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN EN 17037: Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung EN 17037:2018 erfüllt werden.

2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO § 18 BauNVO
2.1	Höhe baulicher Anlagen	
2.1.1	Die zwingend oder als Höchstmaß in m ü. NHN (Attikahöhe) festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.	
2.1.2	Als Bezugspunkt bei Flachdächern wird die Höhe der Attika (OKA) festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.	§ 18 (1) BauNVO
2.1.3	Bei den als zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind geringfügige Abweichungen (+/- 0,30 m) zulässig.	§ 18 (2) BauNVO
2.1.4	Die mit 91,0 m ü. NHN zwingend festgesetzte Höhe der Oberkante Attika bezieht sich auf die Attika des obersten Vollgeschosses gemäß Definition der LBauO (§ 2 (4), Satz 2. u. 3. LBauO)	§ 18 (2) BauNVO
2.1.5	Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 20% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer A 2.1.1 (hier First-, oder Attikahöhen) um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).	§ 18 (1) BauNVO
2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19 BauNVO
2.2.1	Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde.	§ 19 (4) BauNVO
2.3	Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen	§ 20 (1) BauNVO
2.3.1	Die zwingenden, oder als Mindest- und Höchstmaß, oder als Höchstmaß festgesetzten Anzahlen an Vollgeschossen ergeben sich aus der Planurkunde.	
2.4	Geschossflächenzahl	§ 20 (1) BauNVO
2.4.1	Im MK 1 beträgt die maximale Geschossflächenzahl 4,2. Im MK 2 beträgt die maximale Geschossflächenzahl 3,0	§ 16 (2) Nr. 2 und (5) BauNVO i.V. mit § 17 (2) BauNVO
2.4.2	Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.	§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
2.5	Baulinie	§ 1 (4), 16 (2) BauNVO
2.5.1	Im Geltungsbereich mit einer zwingenden Attikahöhenfestsetzung von 91,0 m ü. NHN ist ab dem 4. Vollgeschoss ein Zurücktreten der Gebäudefassade (von der Baulinie) bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.	§ 23 (2) Satz 3

3. Versorgungsanlagen

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

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Einfahrtbereich Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1 Außerhalb des in der Planurkunde örtlich festgesetzten Einfahrtbereichs der Tiefgarage sind weitere Grundstücks-Ein- und Ausfahrten im Geltungsbereich unzulässig.

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Für die in der Anlage 1 textlichen Festsetzungen aufgeführten Immissionsorte (IO) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß DIN 4109 (DIN 4109-1:2018-1, DIN 4109-2:2018-01) sind Anforderungen an das Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus den in der Anlage 1 nach den jeweiligen Immissionsorten aufgeführten Lärmpegelbereichen, der nachfolgenden Gleichung, der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1.

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

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

Dabei ist

La

der maßgebliche Außenlärmpegel
nach DIN 4109-2:2018-1

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$

-für Bettenräume in Krankenanstalten
und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

-für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und
Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

-für Büroräume und Ähnliches.

Das erforderliche bewertete Gesamt-Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-1, 4.4.1.

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn z. B.

- durch die schallabschirmende Wirkung baulicher Anlagen (z. B. Schallschutzwände) oder
- durch die Änderung bzw. den Wegfall emittierender gewerblicher Nutzungen oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z. B. Lärmpegelbereich III anstatt IV) nachweislich erreicht werden.

Tabelle 1 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Maßgeblicher Außenlärmpegel</u> <u>In dB</u>
<u>I</u>	<u>55</u>
<u>II</u>	<u>60</u>
<u>III</u>	<u>65</u>
<u>IV</u>	<u>70</u>
<u>V</u>	<u>75</u>
<u>VI</u>	<u>80</u>
<u>VII</u>	<u>>80^a</u>

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

- 1.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

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

2. Werbeanlagen

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

- 2.1 Im Planbereich MK1 dürfen Werbeanlagen an Gebäudefasaden nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.

- 2.2 Im Planbereich MK2 sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden nur bis max. Höhe der Unterkante der Fenster des jeweiligen 1. Obergeschosses zulässig und dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen in diesem Bereich darf nur in Form einer indirekten Beleuchtung parallel zur Wand durch hinterleuchtete Einzelbuchstaben erfolgen.

- 2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten.

- 2.4 Werbeanlagen dürfen nicht

- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift

betrieben werden.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von funktionalen Freiflächen wie z.B. Terrassen, Wege, Freisitze etc. (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mitzurechnen.

§ 19 (4) BauNVO Satz 3

4. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1 **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

2. **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

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

- 2.1 Bei Flachdächern inkl. Dachterrassen und technische Aufbauten sowie bei gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind mindestens 80% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Baugrundstückes (mindestens) extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 C_s erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Die Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

Die in der Planurkunde örtlich festgesetzte Pflanzfläche ist ebenfalls auf mindestens 80% dieser Fläche mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu den o.a. Mindestqualitäten herzustellen. Diese Dachbegrünung ist bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Nachweis bzgl. eines 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche anzurechnen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

- 2.2 Abweichend von Ziffer C 2.1 sind **flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen** gemäß Ziffer C 2.3 bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Flächennachweis bzgl. des erforderlichen 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche als Ersatz 1 : 1 flächenmäßig anzurechnen.

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

- 2.3 **Hinweis Fassadenbegrünung:** Bei Gebäuden sollten fensterlose, öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen flächig in geeigneter Art und Weise, begrünt werden. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 1 nach Anlage 2).

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung sind Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite und einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m geeignet.

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

D Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Bei Abriss oder Sanierung eines Gebäudes ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

Weiterhin wird bei Neubaumaßnahmen der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) ausdrücklich empfohlen.

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

Archäologie / Erdgeschichte:

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.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

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 3.200 l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Regenerative Energien:

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

Wasserwirtschaft: Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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 Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine Abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m² die Untere Wasserbehörde und ab 500 m² die Obere Wasserbehörde zuständig. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreie Materialien erfolgen.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Stellplätzen und Wegen etc. sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. 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.: 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.

DIN - Vorschriften: 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.

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

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17

"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfuhlgasse", Änderung Nr. 2

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Altlasten:

Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:

Im Bereich der neuen Kerngebietsnutzungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl erforderlich. Für die hier Beschäftigten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

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

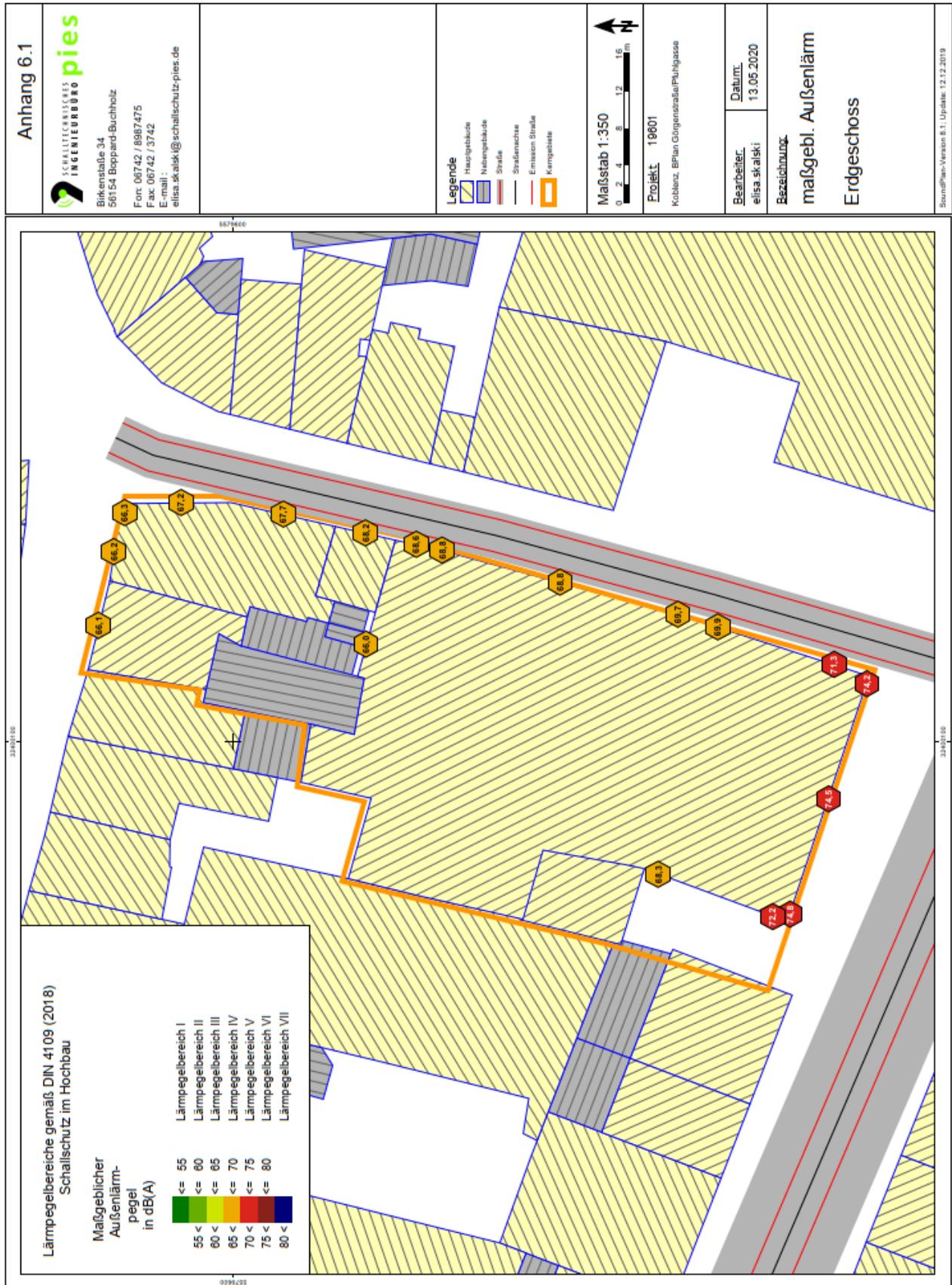
Anlage 1:

Maßgeblicher Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 für alle Geschosslagen (Quelle: Anlage 6.1 - 6.7 der schalltechnischen Untersuchung "Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 17 Gördenstraße / Pfuhlgasse in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Stand 14.05.2020

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17

"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulhgasse", Änderung Nr. 2

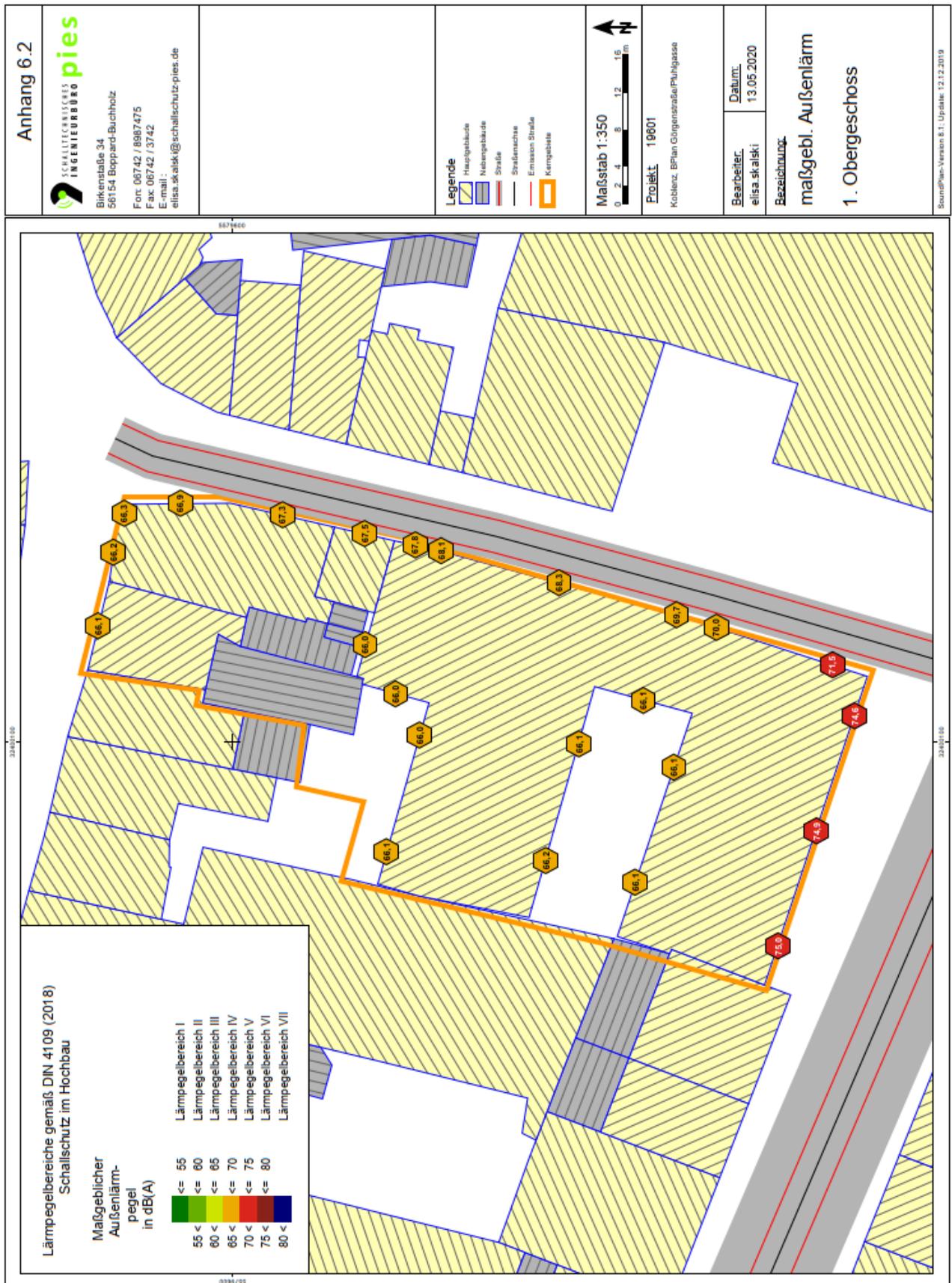
Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

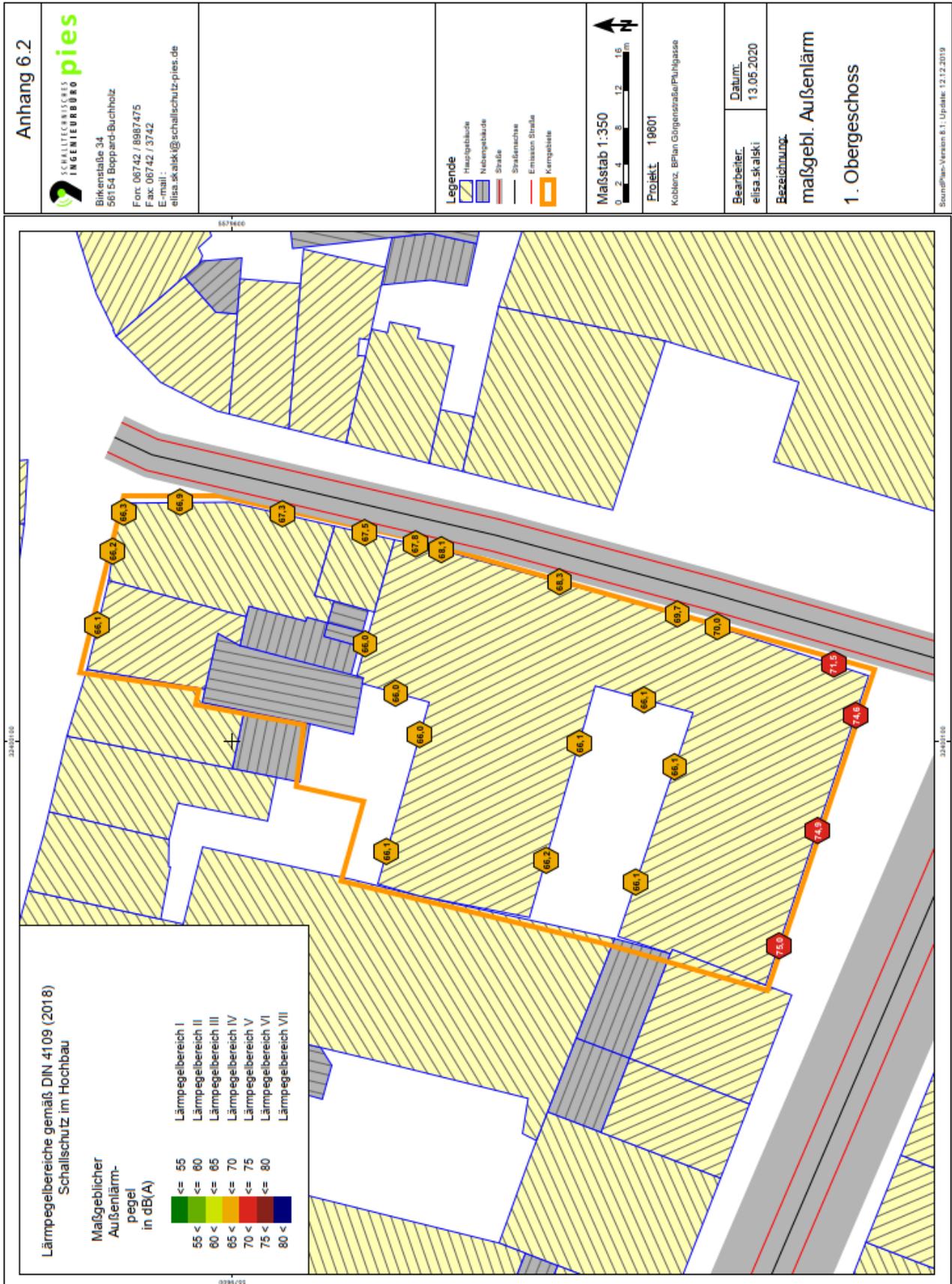


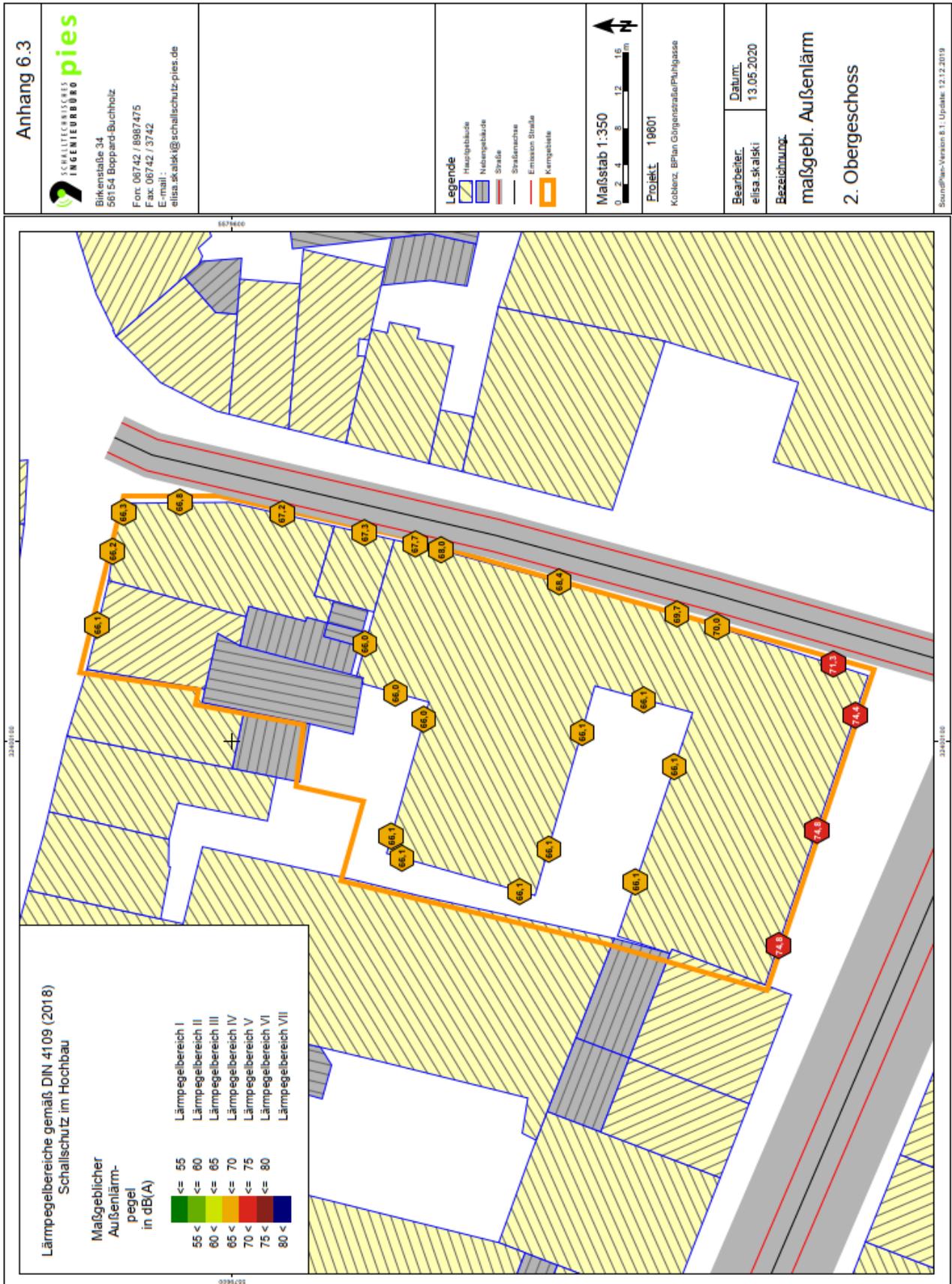
Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17

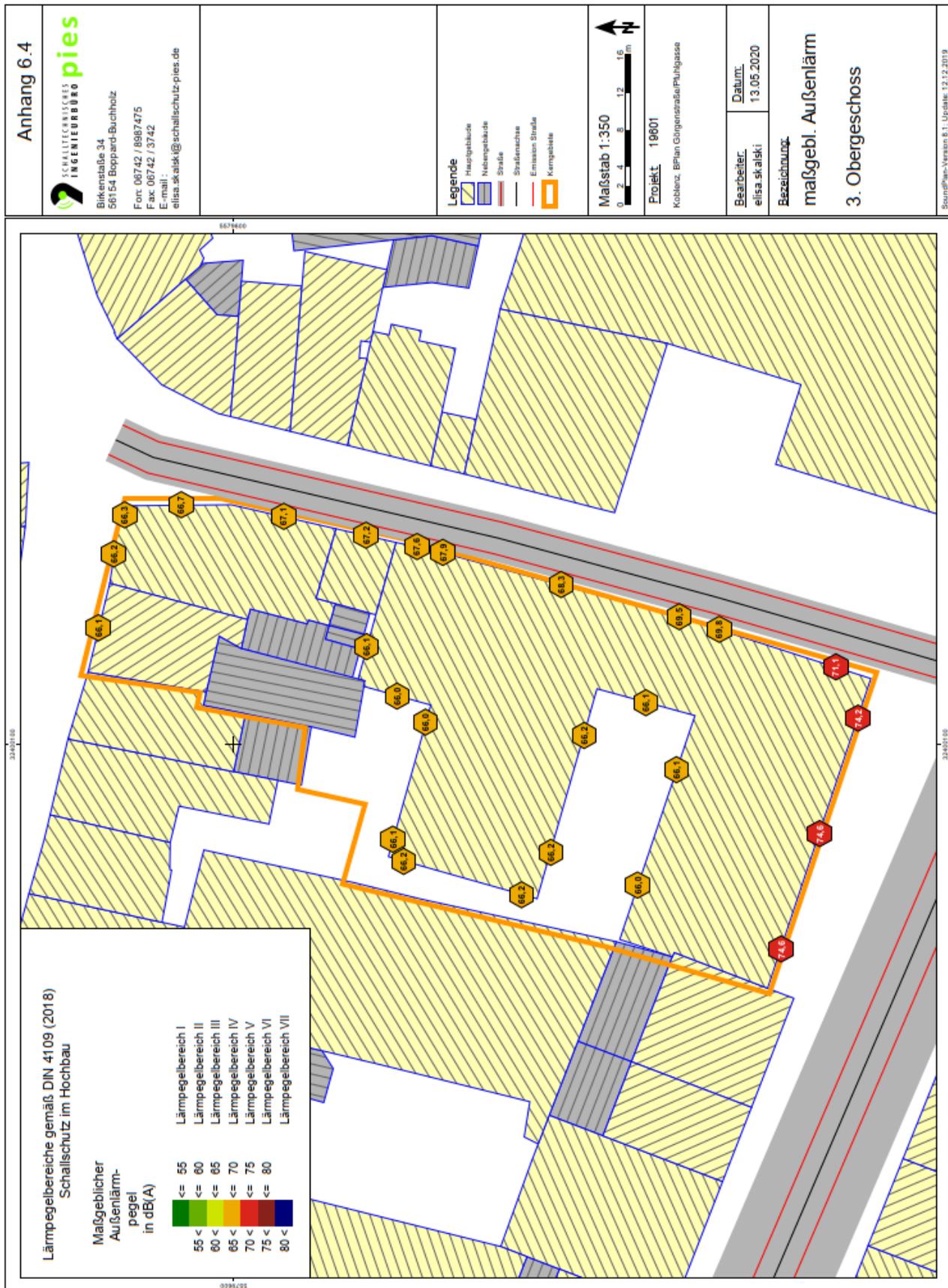
"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse", Änderung Nr. 2

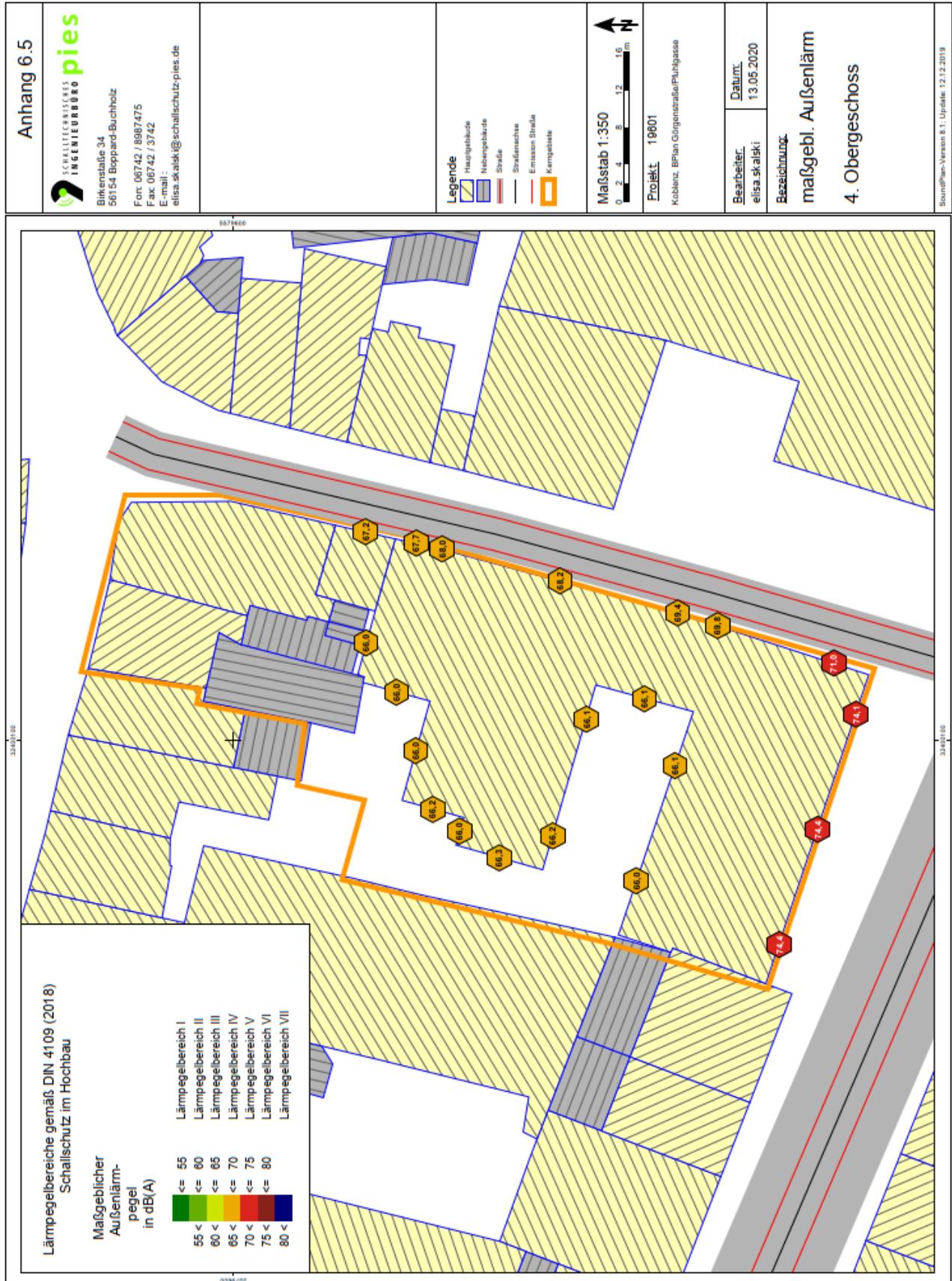
Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

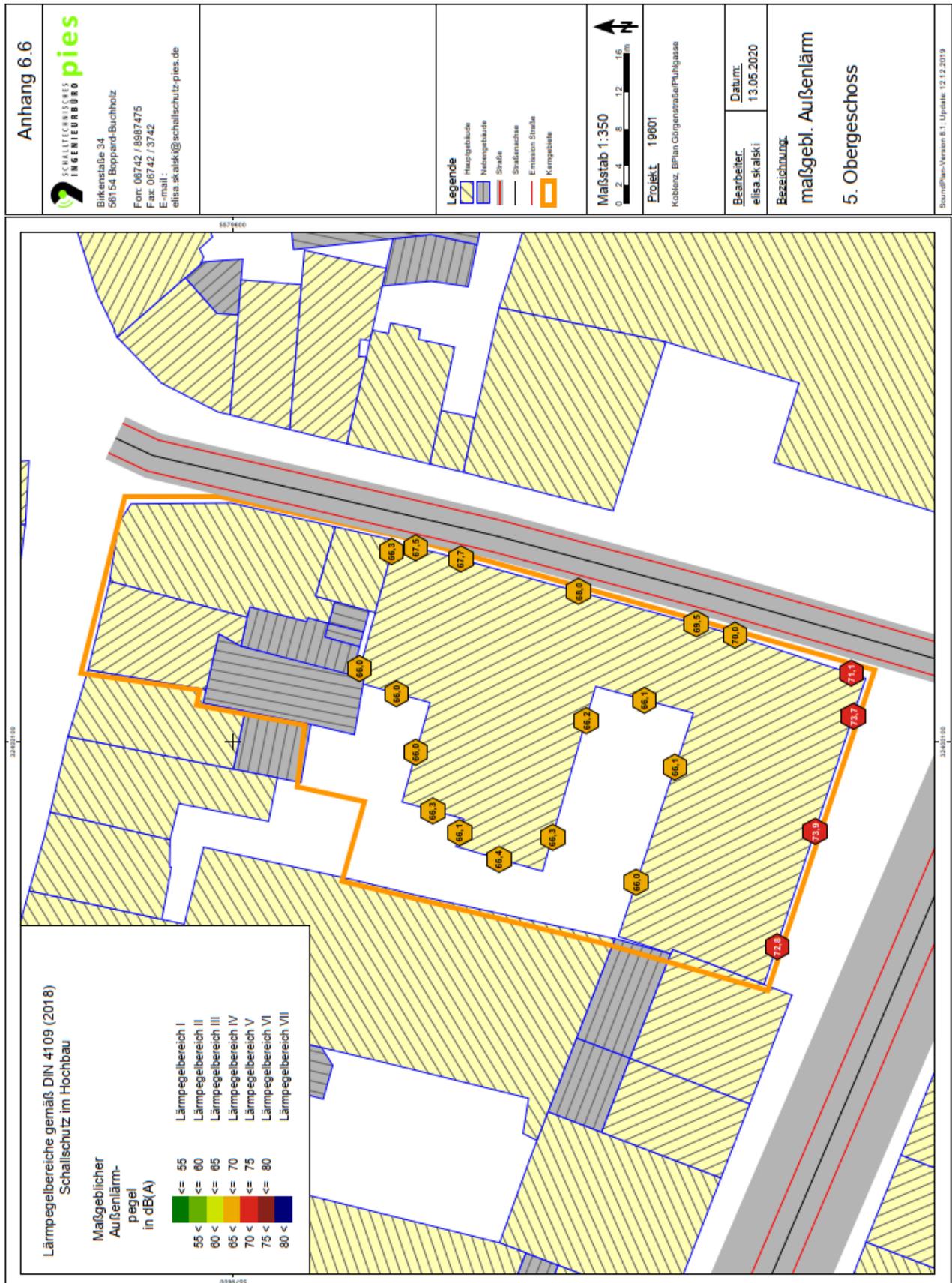


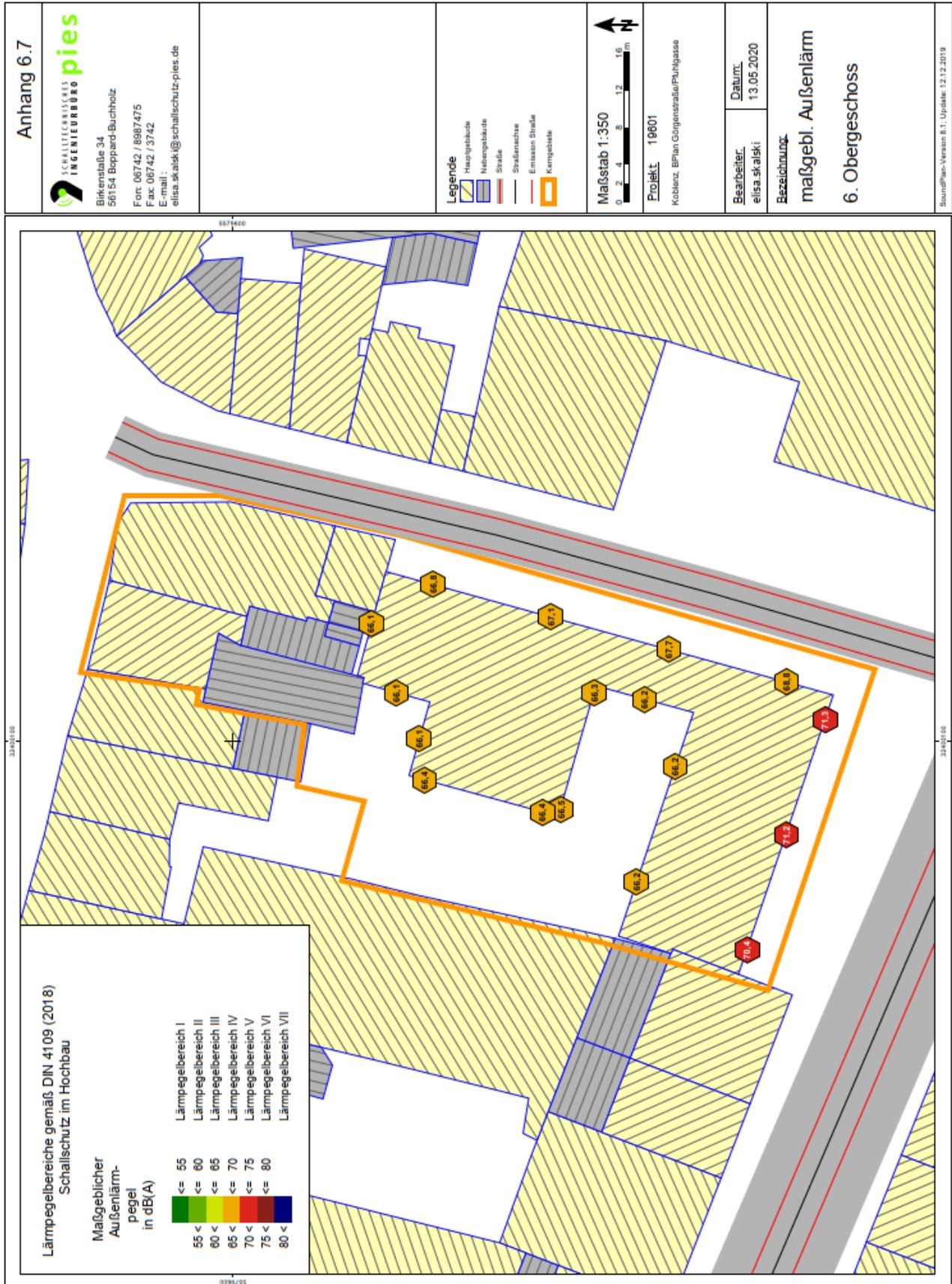












Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 17

"Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse", Änderung Nr. 2

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Kletterpflanzen

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