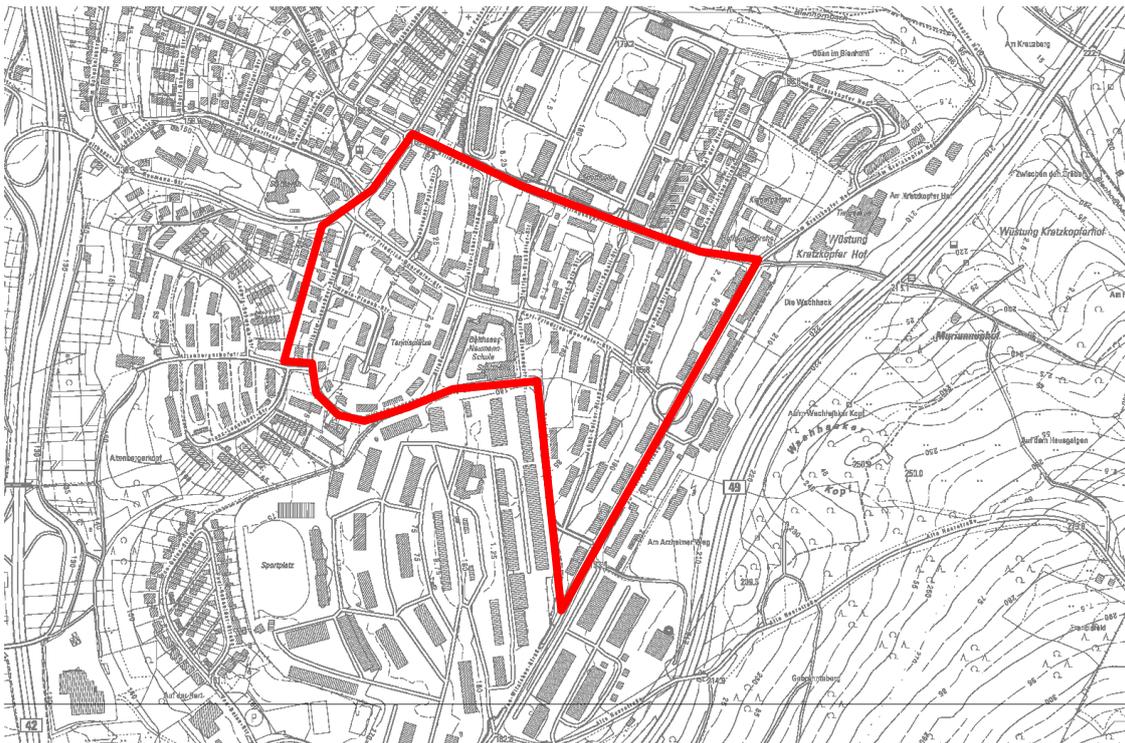


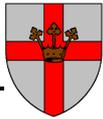
**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 201**

**„Städtebauliche Neuordnung der
Pfaffendorfer Höhe“**



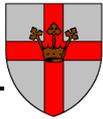
**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

Juni 2022



Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	4
4.	Ausschluss von Nebenanlagen.....	4
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
6.	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“	6
7.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	6
8.	Ver- und Entsorgungsanlagen	6
9.	Öffentliche Grünflächen	6
10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	6
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
1.	Dachform und Dachneigung	7
2.	Werbeanlagen.....	7
3.	Einfriedungen.....	7
4.	Anzahl notwendiger Stellplätze / Zu- und Abfahrten	7
5.	Gestaltung von Stellplätzen / E-Mobilität	8
C.	Landespflegerische Festsetzungen	9
1.	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke.....	9
2.	Dachbegrünung	9
D.	Hinweise	10
1.	Baumschutzsatzung.....	10
2.	Berücksichtigung des Artenschutzes	10
3.	Fassadenbegrünung	17
4.	Kompensationsmaßnahmen für bereits erfolgte Eingriffe	17
5.	Ver- und Entsorgung.....	17
6.	Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge.....	17
7.	Boden und Baugrund	18
8.	Altlasten / Bodenuntersuchung	19
9.	Kampfmittelfunde	19
10.	Archäologie / Erdgeschichte	20
11.	Regenerative Energie	20
12.	Schutz von Vegetationsbeständen.....	20
13.	Brandschutz	20
14.	Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal.....	21
15.	Lärmbeeinträchtigungen	21
16.	DIN-Vorschriften und Regelwerke.....	21



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete ergeben sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

Das als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzte Baugebiet ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

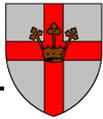
§ 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.

Die zulässige Gebäudehöhe wird bei geneigten Dächern durch die Firsthöhe (Oberkante Dachhaut), bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) können die im Plan festgesetzten Höhen über NHN um max. 2,00 m überschreiten, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Satellitenanlagen, Antennen etc.).

Die im Plan festgesetzten Höhen über NHN dürfen durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden.



2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Im MI ist die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,85 zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich aus dem in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert.

3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt.

Auf den festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Wintergärten, Vor- und Anbauten sowie Terrassen um bis zu 1,50 m auf max. 30 % der jeweiligen Fassadenseite des betroffenen Gebäudes zulässig, sofern die Überschreitung mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Die verkehrsflächenabgewandte (gartenseitige) Baugrenze darf von Garagen, Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen um max. 1,50 m überschritten werden.

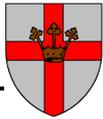
4. **Ausschluss von Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO

Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche

der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur solche Nebenanlagen zulässig, welche der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung dienen (z.B. Wege, Pergolen, Früh- und/oder Hochbeete, Rankhilfen, Kompostbehälter, Ruhebänke, ober- und unterirdische Regenwassersammelbehälter).

Des Weiteren sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser) auf maximal 20 % der gärtnerisch in Anspruch genommenen Gesamtfläche zulässig, wenn sie keinem dauerhaften



Aufenthalt von Personen dienen. Gewerbliche Anlagen, z.B. Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau, sind unzulässig.

Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen

der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur parkanlagenaffine Nebenanlagen (z.B. Sitzbank, Weg, Pergola, überdachter Freisitz, Sonnenschutz, Abfallbehälter, Wege-/Flächenbeleuchtung, Teich, Versickerungsmulde, unterirdische Zisterne) sowie Spielplatzgeräte zulässig.

Des Weiteren sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Pavillons) mit einer Grundfläche bis jeweils 25 m² nur auf maximal 10 % der mit (B) gekennzeichneten Gesamtfläche zulässig. Einfriedungen aus Holz-, Metall-, Kunststoff- oder Mineralbaustoffen sind nur als Ausnahme zulässig (z.B. Einfriedung von Spielplatzflächen oder Einfriedung von Wasserflächen).

Auf den sonstigen Flächen

der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

Die Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Größe von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

Weitere Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im Baugebiet, der öffentlichen Grünfläche, der Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Hinweis: Bzgl. Einfriedungen wird auf die Regelungen unter Pkt. „B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ verwiesen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen „St/TGa“ zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze

im WA auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und verkehrsflächenzugewandter Baugrenze

im MI auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig, sofern dies mit den straßenverkehrsbehördlichen Bestimmungen vereinbar ist.



6. Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Fläche, ist die bauliche Inanspruchnahme durch Schul-/ Bildungs-/Seminargebäude/-räume sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen und Flächen allgemein zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind im Baugebiet, innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ deklarierten Fläche ist die Nutzung als Grün-, Bolzplatz- und Spielfläche zulässig. Diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Spielgeräten/-elementen, Wegen, Sitzbänken, (Ballfang-)Zäunen/Einfriedungen sind allgemein zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Bolzplatz“ festgesetzten Flächen sind Wege nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Als Ausnahme sind wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig, wenn deren Entwässerung über die angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planurkunde deklarierte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

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

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

2. Werbeanlagen

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

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) bis zu einer Größe von 0,50 m² je Betrieb allgemein zulässig. Als Ausnahme sind Flächengrößen von Werbeanlagen bis max. 2,00 m² pro Betrieb zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Im MI sind Werbeanlagen inkl. Schriftzügen und Logos an den Fassaden der Stätte der Leistung (Gebäude), bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² zulässig. Die Werbefläche je Fassadenseite darf eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist im MI eine selbstständige Werbeanlage in Form eines Pylons erlaubt. Im Bereich der Zufahrt von der Straße „Ellingshohl“ darf eine 2-seitige Werbetafel mit einer Ansichtsfläche von max. 5,00 m² je Werbefläche und einer Höhe von max. 6,00 m ü. NHN mit Hinweisen auf im Gebiet vorhandene Betriebe aufgestellt werden. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Mittelachsenoberkante der angrenzenden Straße „Ellingshohl“. Oberer Höhenbezugspunkt ist der obere Abschluss des Pylons.

3. Einfriedungen

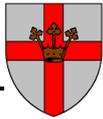
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO

Einfriedungen und Mauern/Stützmauern sind innerhalb der Vorgartenzone bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (gemessen ab Oberkante des an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs). In den übrigen Grundstücksbereichen dürfen sie eine Höhe von 2,00 nicht überschreiten.

4. Anzahl notwendiger Stellplätze / Zu- und Abfahrten

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

Die für die unterschiedlichen Nutzungen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze sind anhand der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen



und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung)“ in der derzeit geltenden Fassung zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abweichung zu § 6 Abs. 3 der v.g. Satzung werden innerhalb des Plangebietes folgende Regelungen getroffen:

Zur Andienung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carport) und Garagen sowie Tiefgaragen ist die Herstellung von mehr als einer Zu-/Abfahrt pro Vorhabengrundstück zulässig.

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

5. Gestaltung von Stellplätzen / E-Mobilität

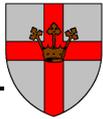
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO

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

Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege auf den privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von offenfugigen Pflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Im WA sind Tiefgaragenzufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.

Im MI sind Fahrgassen und Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

2. Dachbegrünung

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, sowie Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll-ev.de) mindestens zu 80 % der Gesamtlachdachfläche des jeweiligen Baugrundstücks (mindestens) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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.

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

Die fachgerechte Unterhaltungspflege ist dem Begrünungsziel anzupassen.



D. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die "Baumschutzsatzung" der Stadt Koblenz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Beurteilung des potentiellen Vorkommens von „besonders geschützten Arten“ inkl. aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Rahmen einer Relevanzprüfung (Fachbeitrag zum Artenschutz, SWECO GmbH, Koblenz, 2019) vorgenommen. Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) im Baugenehmigungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

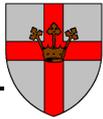
Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt, d.h. ggf. notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung und der hiermit verbundenen Besonderheit, dass potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten sind.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Baufeldabgrenzung während der Bauzeit

Baufeldabgrenzung und Beschränkung der Bodeneingriffe und Gehölzrodungen auf das unbedingt notwendige Maß; Schonung von Gehölzen (insbesondere Höhlenbäume, Horstbäume und Altholz); Reduzierung der in Anspruch genommenen Flächen auf die notwendigen Arbeits- und Montageflächen, Zuwegungen, etc. - keine Inanspruchnahme sonstiger Vegetationsflächen; keine Befahrung oder Lagerung von Material außerhalb der Zuwegungen und ausgewiesenen Baustellenflächen.



Minimierung der dauerhaft geschotterten Bereiche auf ein unbedingt notwendiges Maß; Rückbau geschotterter, nicht mehr benötigter Arbeitsbereiche (bspw. bauzeitliche Lager- und Montageflächen) nach Errichtung der Anlagen.

Ziel: Reduzierung der Eingriffe in Vegetationsflächen, Minimierung der dauerhaft geschotterten Bereiche.

V 2 Erhalt und Schutz wertgebender Baumbestände

Wertgebende Gehölzbestände sind möglichst als Lebensraum für freibrütende Vögel, Fledermäuse und Hirschkäfer dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gem. DIN 18920 zu sichern. Um die derzeitige Lebensstättenqualität sowie die gegenwärtig vorkommenden Arten in ihrer Lokalpopulation dauerhaft zu stützen, sollte die derzeitige Qualität und Quantität der Baumbestände langfristig verfügbar sein. Sollte baubedingt eine Beeinträchtigung von Gehölzbeständen unumgänglich respektive alternativlos sein, sind daher im Vorfeld die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen V4, V6, A1_{CEF}, A7_{CEF} und A9 zu beachten.

Ziel: Schutz von Lebensstätten europäischer Vogelarten, streng geschützter Fledermäuse und des Hirschkäfers.

V 3 Bauzeitenregelung zur Baufeldfreistellung

Der Gehölzrückschnitt ist zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen oder der Zerstörung von Eiern von Brutvögeln grundsätzlich gemäß den Vorgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Ziel: Schutz europäischer Vogelarten während der Brutphase

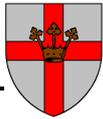
V 4 Prüfung von potenziellen Baum- und Gebäudelebensstätten

Um eine Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auszuschließen, sind Bäume sowie Bestandsgebäude vor ihrer Fällung bzw. Sanierung von einer fachkundigen Person mittels Endoskop auf Fledermaus- und/oder Vogelbesatz respektive hinsichtlich ihres Lebensstättenpotenzials zu kontrollieren. Sollten sich keine Fledermäuse in den potenziellen Lebensstätten aufhalten, ist eine Baumfällung oder Gebäudesanierung möglich. Sollten sich Fledermäuse in den Baumhöhlen oder Gebäude befinden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Ziel: Vermeidung der Tötung streng geschützter Fledermaus- oder Vogelarten.

V 5 Umgang mit Mehlschwalbennestern

Sollten Sanierungen der Außenhülle der Bestandsbauten durchgeführt werden, welche Mehlschwalbennester beherbergen, sind frühzeitig Maßnahmen zum Schutz der Mehlschwalben und Erhalt der Fortpflanzungsstätte zu treffen. Dies bedeutet, dass die Mehlschwalbennester an dem zu sanierenden Gebäude, vor Sanierungsbeginn und außerhalb der Vogelbrutzeit, zu entfernen sind. Zuvor ist zwingend die Maßnahme A2_{CEF} durchzuführen. Ferner sind bis zum Beginn der folgenden Brutsaison (ab Anfang April) Lehmpfützen anzulegen, welche die gesamte Brut-, respektive Bauphase vorzuhalten sind (A3_{CEF}).



Die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen und intensiv durch die öBB zu begleiten (vgl. V8).

Ziel: Schutz von Mehlschwalben und deren Fortpflanzungsstätten.

V 6 Kontrolle von Hirschkäferbäumen

Sollte sich die Umsetzung der Maßnahme in die folgenden Jahre erstrecken, sind bei Gehölzrodungen bzw. ziehen von Wurzelstubben zwingend fachmännischen Rat einzuholen.

Ziel: Schutz des Hirschkäfers und seiner Entwicklungsstadien vor baubedingter Tötung. Schutz von Hirschkäfer-Lebensstätten vor anlagebedingtem Verlust.

V 7 Umsiedlung der Hirschkäferbrutbäume

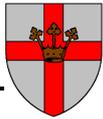
Zum Schutz des Hirschkäfers sowie dem Erhalt der lokalen Hirschkäferpopulation sind betroffene Baumstümpfe samt Wurzelballen umzusetzen. Die Maßnahme hat im Frühjahr zu erfolgen, da dann die Überlebenschancen der Larvalstadien am größten sind. Wichtig ist, dass der Wurzelballen mit dem Baumstumpf im Ganzen geborgen wird (bspw. Bagger mit Zweischalengreifer) um zu gewährleisten, dass möglichst alle enthaltenen Larvalstadien umgesiedelt werden. Die ausgehobenen Wurzelstubben sind anschließend auf eine vorbereitete Fläche (ausgehobene Vertiefungen) in besonnter Lage zu verbringen. Die Maßnahme ist intensiv von der ökologischen Baubegleitung bzw. einer Person mit der nötigen Artenkenntnis zu betreuen (V6, V8). Durch die ökologische Baubegleitung wird der genaue Umsiedlungsort festgelegt. Dieser darf nicht weiter als 1 km vom derzeitigen Standort entfernt liegen um die Vernetzungsfunktion für die Art zu erhalten. Anschließend sind die umgesiedelten Wurzelstubben mit einem stabilen Zaun zu umzäunen, um sie gegen Wildschweine und sonstige Prädatoren abzuschirmen.

Die Maßnahme dient darüber hinaus auch für die nachgewiesenen Vorkommen des Balkenschröters (*Dorcus parallelipedus*).

Ziel: Schutz des Hirschkäfers und seiner Entwicklungsstadien vor baubedingter Tötung. Schutz von Hirschkäfer-Lebensstätten vor anlagebedingtem Verlust.

V 8 Ökologische Baubegleitung

Während Gebäudesanierungen sowie Baumfällungen Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Unterstützung bei der Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.



Ausgleichsmaßnahmen

A 1_{CEF} Ausbringen von Ersatzlebensstätten für höhlen- und nischen-brütende Vogelarten

Während der Untersuchung des Baumbestandes in der unbelaubten Zeit wurden potenzielle Lebensstätten für Vögel wie bspw. Spechthöhlen vorgefunden. Sollten mögliche Lebensstätten in Bäumen oder an den Gebäuden entfernt werden (vgl. V4), ist die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Der dauerhafte Verlust von potenziellen und ggf. nachweislich genutzten Avifaunistischen Quartieren ist daher durch das Ausbringen von Vogelnisthilfen im Verhältnis 1:1 (eine Potenzielle Lebensstätte (bspw. Baumhöhle) zu einer Ersatzlebensstätte) auszugleichen. Der Ort für die Aufhängung ist mit der ÖBB abzustimmen.

A 2_{CEF} Ausbringen von Ersatzlebensstätten für Mehlschwalben

Sollten infolge der Sanierungsmaßnahmen (besetzte und unbesetzte) Mehlschwalbenbrutplätze beeinträchtigt und/oder zerstört werden, sind Nistkästen als Ersatzlebensstätte an Gebäuden anzubringen. Bei der Standortwahl ist zu berücksichtigen, dass eine freie An- und Abflugmöglichkeit besteht, die Kästen mindestens 5 m hoch hängen und für den Einflug bevorzugt eine südöstliche Exposition gewählt wird. Günstig zur schnellen Besiedlung der neuen Quartiere ist eine Lage nicht weiter als 200 m von einer bestehenden Kolonie entfernt. Die Kästen müssen vor Umsetzung der Maßnahme V5 und der folgenden Brutperiode bis spätestens Mitte April, angebracht sein.

Als Kastentyp können Mehlschwalben-Fassadennester mit 2 Brutkammern und Mehlschwalben-Anbaunester Nr. 13B der Firma Schwegler (oder baugleiche Produkte anderer Firmen) kombiniert werden. Ggf. sind zusätzlich Kotbretter anzubringen.

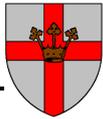
Die genaue Verortung erfolgt nach Maßgabe eines fachkundigen Ornithologen. Der dauerhafte Verlust der Brutplätze ist durch das Ausbringen von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

A 3_{CEF} Anlage von Lehmputzen zur Unterstützung des Nestneubaus von Mehlschwalben

Wenn vorhandene Nester während der Bauphase durch baubedingte Störungen erheblich beeinträchtigt werden, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Als Mangelfaktor, gerade im Stadtgebiet, ist die Verfügbarkeit von feuchtem Lehm als Baumaterial zu werten, weniger die Verfügbarkeit von Hausfassaden.

Daher sind durch den Vorhabensträger, der eine Betroffenheit der Mehlschwalben auslöst, während der Bauphase für den Zeitraum von April bis Juni Lehmputzen oder mit feuchtem Lehm gefüllte Wannen (mind. 40 x 60 cm) auf dem Baufeld auszubringen, die den Mehlschwalben Möglichkeiten zum Neubau an benachbarten, ungestörten Fassaden geben.

Im betreffenden Zeitraum ist durch den Vorhabensträger für ständige Durchfeuchtung (keine stehende Nässe!) zu sorgen. Der geeignete Standort, der eine relative Ungestörtheit und freies Sichtfeld aufweisen sollte, ist durch einen fachkundigen Ornithologen auszuwählen.



A 4_{FCS} Langfristige Sicherung der Mehlschwalben Population

Zur langfristigen Stützung der Population sollen bei einem Hausneubau pro 50 m² versiegelte Fläche 2 Mehlschwalben-Kästen nach Vorgaben A 2_{CEF} angebracht werden.

A 5_{CEF} Anbringen von Sperlingskolonie-Nistkästen an Gebäudefassaden

Sollten während Sanierungsmaßnahmen Brutplätze des Haussperlings zerstört und/oder beeinträchtigt werden, sind Nistkästen als Ersatzbrutstätten, vor Beginn einer Gebäudesanierung, an Gebäude im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Als Nistkästen sind Koloniekästen des Typs „Mauerseglerkasten Typ 17A mit Doppelloch für Sperlinge“ und/oder Kästen „Sperlingskoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler oder baugleiche Produkte anderer Hersteller zu verwenden. Die Aufhängung sollte 6–7 m über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen erfolgen. Von Vorteil ist eine Anbringung unter der Dachkante, wobei weder Dachteile, Rohre oder Vorsprünge unter dem Einflugplatz vorhanden sein sollten. Es ist möglich, mehrere Nistkästen nebeneinander anzubringen.

Die genaue Verortung erfolgt nach Maßgabe eines fachkundigen Ornithologen. Der dauerhafte Verlust der Brutplätze ist durch das Ausbringen von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

A 6_{CEF} Anbringen von Halbhöhlen für den Hausrotschwanz

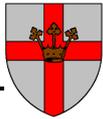
Sollten während Sanierungsmaßnahmen Brutplätze des Hausrotschwanzes beeinträchtigt und/oder zerstört werden, sind Nistkästen als Ersatzbrutstätten, vor Beginn einer Gebäudesanierung, an Gebäude im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Als Nistkästen sind „Nischenbrüterhöhle 1N“ der Firma Schwegler oder baugleiche Produkte anderer Hersteller zu verwenden. Die Aufhängung sollte 6–7 m über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen erfolgen. Von Vorteil ist eine Anbringung unter der Dachkante, wobei weder Dachteile, Rohre oder Vorsprünge unter dem Einflugplatz vorhanden sein sollten. Es ist möglich, mehrere Nistkästen nebeneinander anzubringen.

Die genaue Verortung erfolgt nach Maßgabe eines fachkundigen Ornithologen. Der dauerhafte Verlust der Brutplätze ist durch das Ausbringen von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

A 7_{CEF} Ausbringen von Ersatzlebensstätten für Fledermäusen

Während der Untersuchung des Baumbestandes in der unbelaubten Zeit wurden potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse wie bspw. Spechthöhlen, ausgefaulte Bäume, Spalten und abstehende Rinde vorgefunden und bieten potenzielle Lebensstätten. Desweiteren existieren mögliche Lebensstätten an den Gebäuden, sodass die ökologische Funktion der Lebensstätte, bei einer Zerstörung und/oder Beeinträchtigung dieser, im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist. Der dauerhafte Verlust von potenziellen und ggf. nachweislich genutzten Fledermaus-Quartieren ist durch das Ausbringen von Fledermausquartieren im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Ort für die Aufhängung ist mit der ÖBB abzustimmen.

A 8_{FCS} Anpassung des Mahdregimes zur Steigerung der Insektenvielfalt



Zur Steigerung der Insektenvielfalt wird ein angepasstes Mahdregime auf den Grünflächen der ehemaligen Franzosensiedlung vorgesehen. Dazu sind die öffentlichen Grünflächen extensiv zu „bewirtschaften“. Entlang der Gebüsche sind ca. 1,50 Meter breite Wiesenstreifen als Lebensraum für Insekten „aus-der-Nutzung“ zu nehmen. Die Mahd sollte an diesen Flächen in einem jährlichen Wechsel durchgeführt werden, wobei jeweils eine Hälfte in dem ersten und die andere Hälfte in dem zweiten Jahr gemäht werden soll.

Diese Maßnahme dient der dauerhaften Stützung der Lokalpopulation und insektenfressenden Vogelarten.

Die Vorgabe des Mahdregimes entspringen bereits bestehenden Anweisungen der Unteren Naturschutzbehörde für die betroffenen Grünflächen.

A 9 Ausgleich Grünbestände

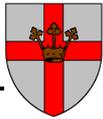
Wertgebende Gehölzbestände sind möglichst als Lebensraum für freibrütende Vögel, Fledermäuse und Hirschkäfer dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gem. DIN 18 920 zu sichern. Um die derzeitige Lebensstättenqualität sowie die gegenwärtig vorkommenden Arten in ihrer Lokalpopulation dauerhaft zu stützen, sollte die derzeitige Qualität und Quantität der Baumbestände langfristig verfügbar sein. Sollte baubedingt eine Beeinträchtigung von Gehölzbeständen unumgänglich respektive alternativlos sein, ist u.a. die Ausgleichsmaßnahme A9 und der Ausgleich von Grünbeständen zu beachten.

Dazu sind nach der Rekultivierung der Baustellenflächen standortheimische Sträucher und Heister wieder anzupflanzen. Dazu sind anerkannte und autochthone Pflanzen einschlägiger Forstbaumschulen zu verwenden.

Für einen etwaigen Verlust von Bäumen (Brusthöhendurchmesser BHD 30-50 cm) sind folgende Arten zu pflanzen:

Hochstamm aus extra weitem Stand (3 x v, 16-18 StU cm)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)



Für einen etwaigen Verlust von Bäumen (BHD 50-80 cm) sind folgende Arten zu pflanzen:

Hochstamm aus extra weitem Stand (5 x v, 30-35 StU cm)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Für einen etwaigen Verlust von Bäumen (BHD > 80 cm) sind folgende Arten im Verhältnis 2:1 zu pflanzen:

Hochstamm aus extra weitem Stand (5 x v, 30-35 StU cm)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Für einen etwaigen Verlust von Streuobstbäumen (ab BHD 15 cm) sind folgende Arten im Verhältnis 2:1 zu pflanzen (bei der Artauswahl wurde auf Regionalsorten geachtet, diese sind bevorzugt zu pflanzen):

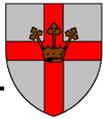
Hochstamm aus extra weitem Stand (3 x v, 12-14 StU cm)

- Apfelbaum: Mautapfel
- Vaterapfel ohne Kern
- Tafelbirne: Muskateller-Sorten
- Süßkirsche: Geisepitter
- Mirabelle (*Prunus domestica*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Pyrus malus*)

Für einen etwaigen Verlust von prägenden Sträuchern, Heckenstreifen und Gebüsch sind folgende Arten zu pflanzen:

Sträucher (verpfl. Sträucher 60-100 cm hoch):

- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Coryllus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)



- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

3. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen Fassaden mit fenster- und türlosen Teilflächen > 20 m² mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze (Selbstklimmer) pro 2,0 m Wandlänge.

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

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

4. Kompensationsmaßnahmen für bereits erfolgte Eingriffe

Im Plangebiet sind bereits Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Eingriffe (Baugenehmigungen, Baumfällungen) erfolgt, diese sind weiterhin fachgerecht zu unterhalten.

Es wird auf das Auskunftsinformationssystem LANIS der Naturschutzverwaltung hingewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

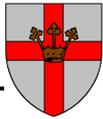
Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden.

Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

6. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.



Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden. Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen. Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrasen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in der aktuellen Fassung, beurteilt werden.

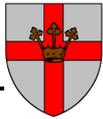
Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die Untere Wasserbehörde entscheidet im Rahmen ihrer Zuständigkeit gemäß § 95 Ziffer 1 LWG im Benehmen mit der SGD Nord als wasserwirtschaftliche Fachbehörde. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Für das Plangebiet besteht teilweise eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Daher sollte die Errichtung von Neubauten in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

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

7. 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.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

8. Altlasten / Bodenuntersuchung

Im Planbereich (östlich des Spielplatzes auf dem Grundstück Jakob-Kaiser-Straße 6, Flurstück 95/97 der Flur 5, der Gemarkung Pfaffendorf) befindet sich die ehemalige Bundeswehrliegenschaft mit der Bezeichnung „BW-Außenstelle ZinstSanBW, Koblenz, Jakob-Kaiser-Straße“, mit der Registriernummer: 111-00000-0032.

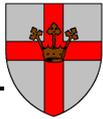
Es gibt Hinweise auf eine stillgelegte Heizölanlage in der Karl-Friedrich-Goerdeler Straße 8. Die Anlagen wurden zwischenzeitlich stillgelegt. Der Unteren Wasserbehörde sind keine Anhaltspunkte über frühere oder aktuelle Verunreinigungen durch mangelbehaftete Heizöltanks bekannt.

Der Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Autohof Zeutzheim, Koblenz, Balthasar-Neumann-Str. 85“ und der Reg.-Nr. 111 00 000-5179 liegt teilweise im Plangebiet. Nach einer aktuellen Beurteilung wird die Fläche als altlastenverdächtig eingestuft. In der Begründung zur Flächeneinstufung wird darauf hingewiesen, dass in den 1950er Jahren mehrere Garagen, sowie eine Tankstelle und ein Waschplatz beantragt waren. Der Bau von 20 Garagen ist in den Akten dokumentiert, Hinweise auf den Bau einer Tankstelle ergaben sich jedoch weder aus den Akten, noch aus Luftbildern.

Vor etwaigen Tiefbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen in einem der zuvor genannten Bereiche ist die Beteiligung der SGD Nord erforderlich. Nach dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP) sind Erdarbeiten auf dem Gelände gutachterlich zu begleiten.

9. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Telefon: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.



10. Archäologie / Erdgeschichte

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 66753000; E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Gleiches gilt für die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz; Tel: 0261 6675-3032; Email: erdgeschichte@gdke.rlp.de und landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen vor Beginn zu melden.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und sind mit Geldbußen von bis zu 125.00 € geahndet

11. Regenerative Energie

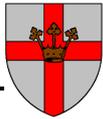
Die Nutzung regenerativer Energiequellen zur Beheizung oder zur Versorgung mit elektrischer Energie wird ausdrücklich empfohlen.

12. Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

13. 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 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

14. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird empfohlen, bei Gebäuden die mit Schrägdächern errichtet werden, eine schieferfarbene Dacheindeckung zu verwenden. Im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden wird die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.

15. Lärmbeeinträchtigungen

Es wird auf die Schießlärmimmissionen der Standortschießanlage Schmittenhöhe der Bundeswehr hingewiesen. Die von der Standortschießanlage ausgehenden Schießlärmimmissionen sind in Abhängigkeit der Witterungsbedingungen gut hörbar.

16. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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