

Präambel

Präambel:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B: den ergänzenden textlichen Festsetzungen, Teil C: dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) besteht aus folgenden Plänen:

Prinzip-Grundriss Garagengeschoss

Prinzip-Grundriss Erdgeschoss / Wohnen

Prinzip-Grundriss 1. Obergeschoss / Wohnen

Prinzip-Grundriss 2. Obergeschoss / Wohnen

Prinzip-Ansicht Süd / Ost

Prinzip-Ansicht Nord / West

Prinzip-Grundriss Dachaufsicht

Teil B: Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 345

In Ergänzung zu Teil A und Teil C: Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen nach § 9 und § 12 (3) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 12 (3) Satz 2 BauGB |
| 1.1 | Das Vorhaben besteht aus dem
"Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern". | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.
mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenflächenzahl | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt,
siehe Planzeichnung. | |
| 2.1.2 | Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der
in § 19 (4) Satz 3 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu
einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. | § 19 (4) Satz 2 BauNVO |
| 2.2 | Geschossflächenzahl | § 20 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 3,0 festgesetzt,
siehe Planzeichnung. | |
| 2.2.2 | Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäu-
den bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurech-
nen. | § 21a (1) u. (4)
BauNVO |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen | §16 (5) BauNVO
§ 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Die Höhe der Erdgeschossfertigböden der Erdgeschosebe-
nen und die Oberkante der Oberflächenbefestigung des Ga-
ragengeschoßes (Planbereich A, B und C in der Planzeich-
nung) müssen oberhalb der hier zu berücksichtigenden
Wasserspiegelhöhe von 69,35 m ü. NHN liegen. | |
| 2.3.2 | Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei den zwei
Flachdächern (FD) der Mehrfamilienhäuser (Planbereich A
und C in der Planzeichnung) durch die Oberkante der um-
laufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) be-
stimmt und beträgt 80,0 m ü. NHN | |

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine, Heizung-/ Lüftungseinrichtungen, Sat-/

Antennenanlagen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes handelt.

Hiervon abweichend sind aufgeständerte Solaranlagen (z.B. Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Attika und ohne eine Flächenbeschränkung zulässig.

- 2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Planbereich B beträgt 70,0 m ü. NHN und wird durch die Oberkante der Oberflächenbefestigung des Garagengeschosses bestimmt.

- 2.3.4 Technische und gestalterische Aufbauten wie z.B. Aufzugschächte, Absturzsicherungen, Lärmschutzwände, Pflanzkübel, Pergolen, Spielgeräte dürfen die maximal zulässige Höhe nach Ziffer 2.3.3 um bis zu max. 3,00 m übersteigen.

Die in der Planzeichnung (Planbereich B) als Überbauung zeichnerisch festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Verbindungsstege sind abweichend von den maximal zulässigen Höhen nach Ziffer 2.3.3 und 2.3.4 zulässig.

3. Abstandsflächen

- 3.1 Für die Tiefe der gemäß Bauordnungsrecht notwendigen Abstandsflächen von Außenwänden oberirdischer Gebäude oberhalb des Garagengeschoss, die im Planbereich B liegen, wird das Maß 0,3 H festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB
i.V.m. § 8 (11) LBauO

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 22 (1) BauNVO

5. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 und 22
BauGB i.V.m. § 12 (6)
BauNVO

- 5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2)
BauNVO

- 6.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

- 7.1 Bei den in der Planzeichnung örtlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind Baumrigolen vorzusehen, soweit diese Maßnahme mit den, in der Planzeichnung zugunsten der Energienetze Mittelrhein festgesetzten, Leitungsrechten vereinbar ist. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 7.2 Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 7.3 Hinweise: Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Eignung zur Umsetzung zu bringen:

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2 und Ziffer A. 7.2)
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen (s. Ziffer C. 2).
- c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück (s. Ziffer A. 7.1 und A. 7.2).
- d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Zu den unter Ziffer 7.3 a) – d) genannten Maßnahmen ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Das Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil der Erschließungsplanung und bedarf der vorherigen Abstimmung und Einvernehmen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung sowie bei Bedarf der Genehmigung der zuständigen Fach- und Wasserbehörden.

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

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

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel:

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in deren nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (2018-01) nachweislich und dauerhaft zu erfüllen.

Die Anforderungen sind fassadenbezogen jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern hierzu ein gutachterlicher Nachweis geführt wird.

§ 31 Abs. 1 BauGB

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

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

Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind fassaden- und geschossbezogen in Punkt **E. Anlage 1 der textlichen Festsetzungen** dargestellt.

Die baurechtlichen Forderungen an den Schallschutz der Außenbauteile – bei Wohnungen mit Ausnahme von Wohnnebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten und Handarbeitsräumen – ergeben sich aus der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) – Schallschutz im Hochbau – Teil 1. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladentkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben sich hiernach unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

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

Dabei ist

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

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

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2.

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_S zur Grundfläche des Raums S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32, mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

8.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen:

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen) sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten.

Dazu sind diese o.a. Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 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.

§ 31 Abs. 1 BauGB

8.3 Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.3.1 Im Bereich der im Bebauungsplan linienhaft gekennzeichneten „Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist eine Lärmschutzwand wie folgt herzustellen:

Die Lärmschutzwand muss eine Mindestwandhöhe von 2,0 m aufweisen. Unterer Bezugspunkt der Mindestwandhöhe ist die Oberkante der Oberflächenbefestigung des Garagengeschoßes. Die Luftschalldämmung der festgesetzten Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV Lsw 22 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen; Ausgabe 2022) entsprechen.

- 8.3.2 Balkone sind so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort (2,0 Meter über der Mitte der Balkonfläche) 64 dB(A) am Tag nicht überschreitet.

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen

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

- 1.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m Höhe zulässig.

2 Dachform

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer zulässig.

2 Farb- und Materialspektrum

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Das zulässige Farb- und Materialspektrum wird unter Punkt **E. Anlage 2** visualisiert und definiert.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1. Anlage der privaten Freiflächen

§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

- 1.1 Die örtlich nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in der Planzeichnung festgesetzten „Pflanzfläche“ sind als strukturreiche Grünflächen wie folgt anzulegen:

Diese Pflanzfläche ist mit ökologisch hochwertigen Anpflanzungen als Staudenbeete oder als extensive Blühwiesenstreifen oder als Kombination dieser Bepflanzungsarten herzustellen. Ergänzend sind randlich standortheimische Gehölzbepflanzungen vorzusehen, soweit diese mit dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz und den Belangen der Leitungsrechten der Energienetze Mittelrhein vereinbar sind.

In den Pflanzflächenbereichen, in denen in der Planzeichnung überlagernd ein Geh-/ oder Fahrrecht zugunsten der Energienetze Mittelrhein festgesetzt wurde, ist die Anlage eines Rindenmulch-, Kiesweg oder Trittsteinweges (hier für den Gehrechtbereich) bzw. von Fahrspuren aus Schotterrasen oder aus Rasengittersteinen (hier für den Fahrrechtbereich) zulässig.

Bei der Anlage von Staudenbeeten oder eines extensiven Blühwiesenstreifens sind einheimische Arten zu verwenden. Bodendecker stellen im Sinne dieser Festsetzung keine ökologisch hochwertige Bepflanzung dar.

- 1.2 Eine Abdeckung von Grünflächen und Baumscheiben¹ mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

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

2. Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 2.1 **Begriffsdefinition:** Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

- 2.2 Die nutzbaren Flachdächer des obersten Geschosses der zwei Mehrfamilienhäuser (Planbereich A + C in der Planzeichnung) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Mager substratauflage, die einen Spitzen-

¹ Zulässig ist für Baumscheiben nach Neuanpflanzung aber eine Abdeckung mit einer Lavaschicht, um den Baum bestmöglich mit Wasser versorgen zu können.

Abflussbeiwert von 0,4 C_s erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Eine Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

- 2.3 Aufgeständerte Solaranlagen sind bei der gem. Ziffer A 2.2 festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1 Einzelbaumpflanzung

An den in der Planzeichnung örtlich festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige örtliche Verschiebungen der Pflanzstandorte (+/- 2 m) sind zulässig.

Als Mindest-Pflanzenqualität ist ein Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind durch einen "Dreibock" zu verankern. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Soweit erforderlich, sind die Baumscheiben zusätzlich gegen Befahren zu sichern.

Abweichend hiervon sind bei den Einzelbaumpflanzstandorten, die im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte der Energienetze Mittelrhein vorgesehen sind, auch Kübelpflanzungen zulässig.

Nach der Neuanlage sind die Gehölze fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist das Gehölz in der nachfolgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen.

Artenliste²

Artnamen	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Säulenebersche	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'
Säuleneiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Säulenhainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Schlehe, Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Säulenholunder	<i>Sambucus nigra</i> 'Black Tower'
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

² zu Textziffer C. 1.1 und C 3.1 (Empfehlung)

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Berücksichtigung des Artenschutzes

- **Baufeldfreimachung und Gebäuderückbau**

Im Vorfeld und im Zuge der Abriss-/ Rodungsarbeiten/ Baufeldberäumung sind gemäß § 24 (3) LNatSchG durch einen Experten die Bereiche (insbesondere Spalten), die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplätze für Vögel dienen können, auf Besatz zu prüfen (ggf. von Gerüst, Hubsteiger o.ä.). Werden auch unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme Tiere vorgefunden (ggf. v.a. Fledermäuse), sind diese zu bergen und umzusiedeln.

Unvorhersehbare Schwierigkeiten und Abweichungen sind in Abstimmung zwischen der Genehmigungsbehörde und dem Vorhabenträger zu regeln. Es ist eine Dokumentation (i.S.v. § 17 Abs. 7 BNatSchG) vorzusehen.

Die für die Baufeldberäumung nicht zu vermeidende Fällung des Einzelbaums und ggf. erforderliche weitere Rodung von Grünstrukturen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, und zwar während des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchzuführen. Dadurch kann eine Tötung bzw. Verletzung von Vögeln und ihrer Entwicklungsstadien (Eier/Nestlinge) vermieden werden.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

- **Beleuchtung von Außenfassaden und Freiflächen**

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (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 Außen-

fassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Klimatische Planungsempfehlungen

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

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

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

Archäologie

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

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

Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge

Die Entwässerung des Bebauungsplanes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung zu verwerten.

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 Si-

ckerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Das Plangebiet ist teilweise von Ausuferungen bei Starkregen betroffen. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Gebäude- und Freiraumplanung zu berücksichtigen.

Weitere Informationen finden Sie z.B. innerhalb des Merkblattes zu den Starkregengefahrenkarten in Koblenz der Stadt Koblenz – Eigenbetrieb Stadtentwässerung und unter folgenden Links:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/starkregengefahrenkarten/>
<https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339>
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Mosel

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel. Gemäß § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

„1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird
oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“

Weiterhin wird auf § 78a „Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ WHG verwiesen.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation

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

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

Baugrunduntersuchung

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

Kampfmittelfunde

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

Brandschutz

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

3. Der erste und zweite Rettungsweg aus den beiden Gebäuden sind baulich sicherzustellen.
4. 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.
5. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 345 befindet sich außerhalb der Kernzone und außerhalb der Pufferzone / Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird trotzdem angeregt, sich an die Farbfächer des „Leitfadens Baukultur“³ zu orientieren. Weiterhin wird auf die Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal des Leitfadens Baukultur⁴ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen.

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke sowie die aufgeführte FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 können im **Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz** eingesehen werden.

³ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

⁴ Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013

Entwurfsfassung

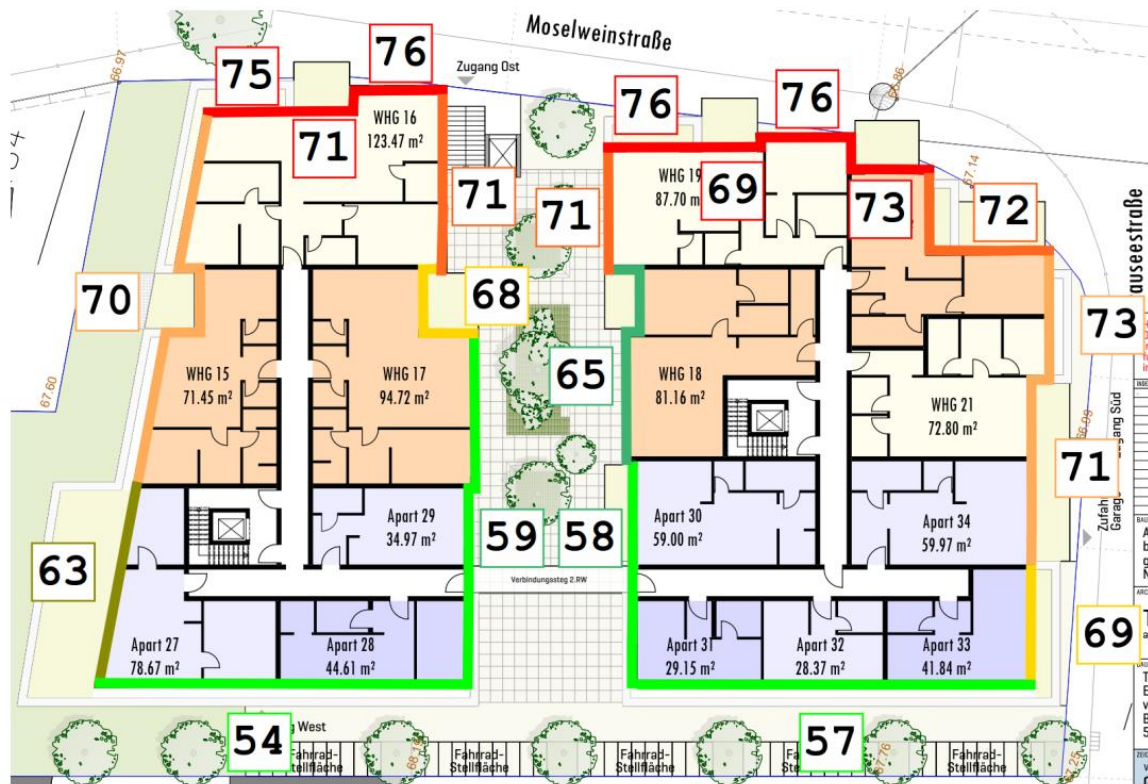


Abbildung 13 - Zonierung 2.OG

Anlage 2:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße - Güls“ Farb- und Materialspektrum in Anlehnung an Leitfaden Farbkultur Weiterbe Oberes Mittelrheintal	
	
Schieferfassade	Scheibenputz, hell Fassadenfarbe in Anlehnung an „Leitfaden Farbkultur“ „Weiß 2“ „Gelbocker 1“ „Neutralrot 1“ CAPAROL Fassade A1 „Warm-Weiß“ „Siena 25“ „Papaya 30“ o.ä.
Fassadenbegrünung	Scheibenputz, akzentuiert Fassadenfarbe in Anlehnung an „Leitfaden Farbkultur“ „Sandstein“ „Grauwacke“ „Braunocker 2“ CAPAROL Fassade A1 „Siena 10“ „Siena 15“ „Papaya 20“ o.ä.
Grauwackebekleidung	Fensterfarbe und Metallbauelemente ähnlich Bronze Platine RAL 1035 Perlbeige RAL 7048 Perlmausgrau RAL 7022 Umbragrau RAL 7039 Quarzgrau DB 702
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 345 „Wohnen an der Moselweinstraße - Güls“ Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 21 Wohnungen und ca. 34 Apartments sowie eines oberirdischen Garagenschosses Moselweinstraße 3/ Stauseestraße 3, 56072 Koblenz VORHABENTRÄGER THE VIEW Exklusives Wohnen an der Mosel vertr. durch Herrn Lutz Lakomski u. Herrn Arndt Ulrich Burgweg 7, 56068 Dernbach ARCHITEKT TERNES architekten BDA Schuljasse 2, 56073 Koblenz fon: 0261.989.388-0 fax: -88 mail: info@ternesarchitekten.de web: www.ternesarchitekten.de 02.05.2023	