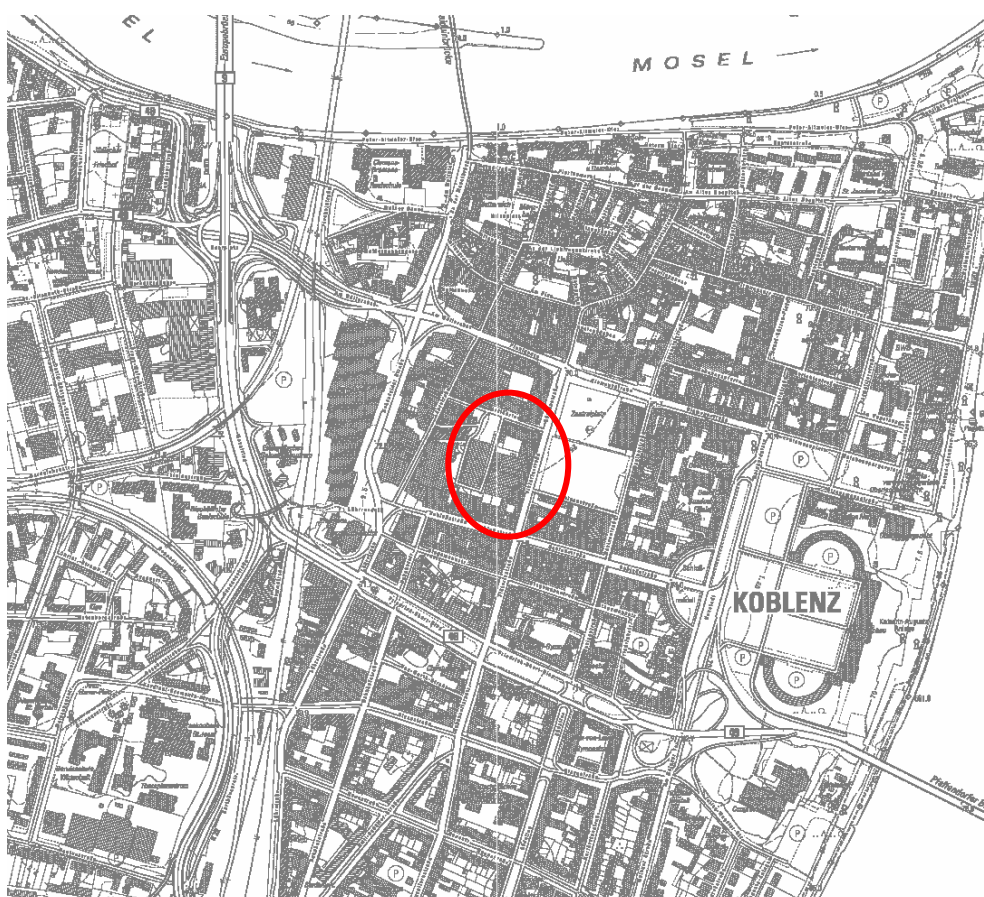


ENTWURF

**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 16
„Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor /
Viktoriastraße / Schloßstraße“**

7. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2012

(Satzungsfassung)



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	6
7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	6
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage	9
C. Landespflegerische Festsetzungen	10
1. Öffentliche Flächen	10
2. Private Flächen	11
D. Hinweise	12
1. Berücksichtigung des Artenschutzes	12
2. Ver- und Entsorgung	12
3. Wasserwirtschaftliche Belange	12
4. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen	12
5. Boden und Baugrund	13
6. Kampfmittelfunde	13
7. Brandschutz	13
8. Denkmalschutz	14
9. DIN-Vorschriften und Regelwerke	14



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16 „Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“, Änderung Nr. 7 ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 und dessen Änderungen.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Löhrstraße / Kleinschmittsgäßchen / Altlöhrtor / Viktoriastraße / Schloßstraße“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1. Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als Kerngebiet festgesetzt.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, also ab dem ersten Obergeschoss an, allgemein zulässig.

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 u. 21 a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gilt der in der Nutzungsschablone (MK 1 bis MK 5) eingetragene Wert.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Der in der Nutzungsschablone (MK 1 bis MK 5) eingetragene Wert wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Der in der Nutzungsschablone (MK 1 bis MK 5) eingetragene Wert wird als Höchstmaß festgesetzt.



Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO in den Baugebieten MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Auf den im MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 festgesetzten Baulinien (Strecken zwischen Punkten A-B-C-D-E) wird eine zwingende Traufhöhe von 86,14 m ü. NN. festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut anzunehmen.

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen der Traufhöhe zugelassen werden.

Für die im Kerngebiet festgesetzten Satteldächer wird eine zwingende Firsthöhe von 90,96 m ü. NN. festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First anzunehmen.

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen der Firsthöhe zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Geländeoberfläche sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichenordnung (PlanzV) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb der Geländeoberfläche sind durch Baugrenzen bestimmt, welche der Darstellung zur Umgrenzung von Flächen für Garagen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) entsprechen.

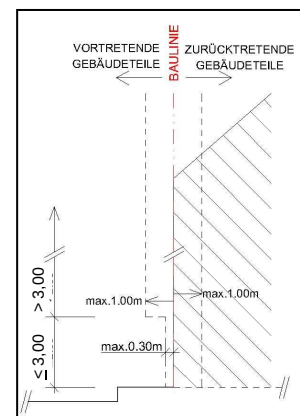
3.1. Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Auf den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ist ein *geringfügiges Vortreten* von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachung sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone

- bis zu einer Wandhöhe von $\leq 3,00$ m um maximal 0,30 m,

- ab einer Wandhöhe von $> 3,00$ m um maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig (unterer Bezugspunkt ist der Anschlussbereich zwischen Gebäudesockel und angrenzender Verkehrsfläche).

Auf den im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) festgesetzten Baugrenzen im MK 4, welche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen („Durchfahrts-wangen“), ist das vorstehend genannte geringfügige Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen nur um 0,30 m auf der gesamten lichten Durchfahrtshöhe von min. 4,50 m ausnahmsweise zulässig.





Auf der festgesetzten Baulinie sind *geringfügige Rücksprünge* von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Hauseingangsbereich im Erdgeschoss; Fassadengliedernder, senkrechter Erschließungskern; Balkonnische) bis max. 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Kerngebiet sind Garagen und offene Garagen (sog. Carports) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der oberhalb der Geländeoberfläche vorgegebenen Baufenster zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsflächen sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

In der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ist der öffentliche Verkehr auf den Fußgängerverkehr beschränkt. Zugelassen werden jedoch der Lieferverkehr zu bestimmten Zeiten, der Fahrradverkehr, Fahrzeuge öffentlicher Einrichtungen (z.B. Unterhaltungs- und Reinigungsfahrzeuge), Fahrzeuge der Versorgungsträger Elektrizität, Gas etc., Müllabfuhr, Krankenfahrzeuge und Feuerwehr sowie die An- und Abfahrt zu privaten Stellplätzen, soweit die verkehrliche Erreichbarkeit der privaten Stellplätze nicht über sonstige öffentliche Straßenverkehrsflächen gegeben ist.

In der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird Lieferverkehr täglich in der Zeit zwischen 5:00 Uhr bis 11:00 Uhr, sofern nicht aus verkehrspolizeilichen Gründen eine weitere zeitliche Einschränkung erforderlich ist, zugelassen.

In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. derer mit besonderer Zweckbestimmung) sind Kellerlichtschächte unter folgenden Maßgaben zulässig:

Die Kellerlichtschächte sind begehbar (je nach Lage und Anforderung auch befahrbar), in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz flächenbündig zur Fußweg- bzw. Fahrbahnoberfläche herzustellen.

Sofern nachgewiesen wird, dass notwendige Abfallsammelbehälter nicht auf den privaten Grundstücksflächen im Kerngebiet untergebracht werden können, ist die Herstellung einer gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum umhausten und abschließbaren Sammelabstellfläche auf den öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt sowie dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Koblenz als Ausnahme zulässig.



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

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GR“ bezeichnete Fläche wird mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet.

7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

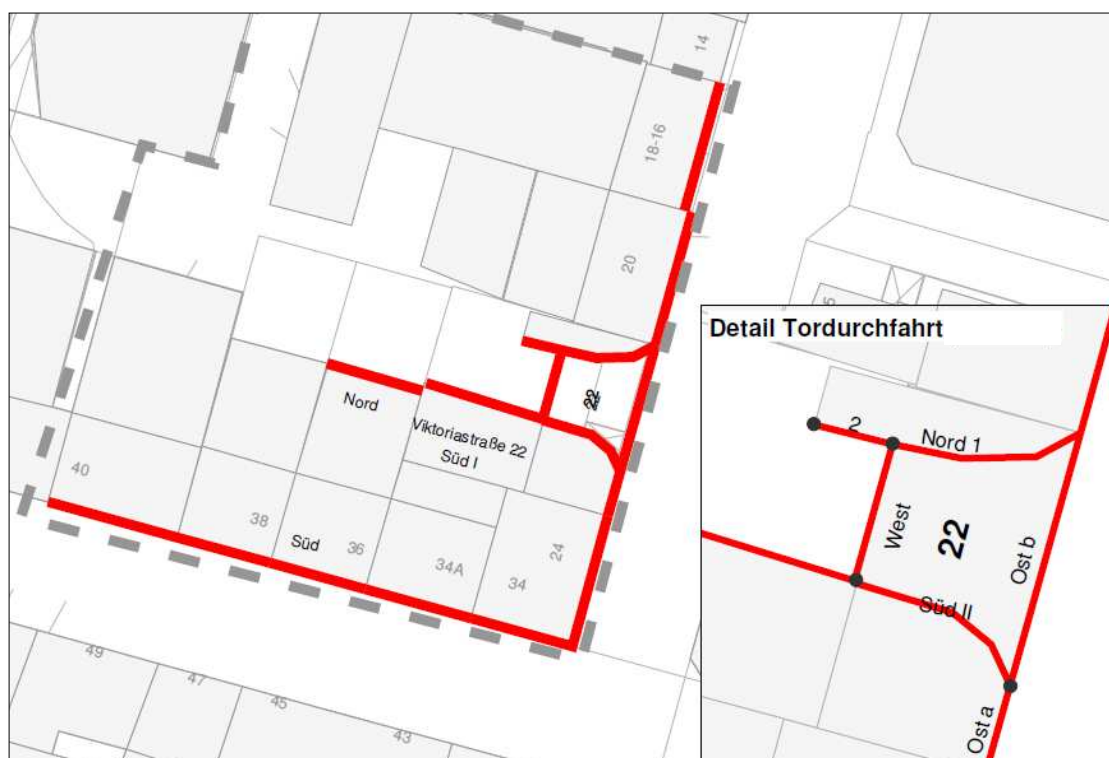
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden auf Baulinien und Baugrenzen müssen die Anforderungen der in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche erfüllt werden:



Fassadenabschnitt	Geschoss	Lärmpegelbereich
Schloßstraße 34	EG bis OG 4	V
Schloßstraße 34 a	EG	V
Schloßstraße 34 a	OG 1 bis OG 4	IV
Schloßstraße 36 Süd	EG bis OG 4	IV
Schloßstraße 36 Nord	EG	IV
Schloßstraße 38	EG bis OG 4	IV
Schloßstraße 40	EG bis OG 4	IV
Viktoriastraße 16-18	EG bis OG 1	VI
Viktoriastraße 16-18	OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 20	EG bis OG 1	VI
Viktoriastraße 20	OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 22 Nord 1	EG	IV
Viktoriastraße 22 Nord 2	EG bis OG 1	IV
Viktoriastraße 22 Nord 2	OG 2 bis OG 4	III
Viktoriastraße 22 Süd I	EG	IV
Viktoriastraße 22 Süd II	EG	IV
Viktoriastraße 22 Ost a	EG bis OG 1	VI
Viktoriastraße 22 Ost a	OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 22 Ost b	OG 1	VI
Viktoriastraße 22 Ost b	OG 2 bis OG 4	V
Viktoriastraße 22 West	OG 1	IV
Viktoriastraße 22 West	OG 2 bis OG 4	III
Viktoriastraße 24	EG bis OG 2	VI
Viktoriastraße 24	OG 3 bis OG 4	V

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Die räumliche Zuordnung der einzelnen Fassadenabschnitte (z.B. Viktoriastraße 22 Nord 1) ergibt sich aus der folgenden Abbildung:



Fassadenschnitte gemäß Tabelle „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109“ (s.o.)



Die Lärmpegelbereiche, welche für die auf Baugrenzen gekennzeichneten Fassaden festgesetzt sind, gelten auch für diejenigen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, welche in einem rechtwinklig, nach hinten gemessenen Abstand von bis zu 11 Metern zu den jeweiligen gekennzeichneten Fassaden liegen. Dies gilt nicht, wenn bezogen auf gekennzeichnete Fassaden auf Baulinien andere Lärmpegelbereiche gelten.

Die Lärmpegelbereiche, welche für die auf Baugrenzen gekennzeichneten Fassaden festgesetzt sind, gelten auch im Falle des Vortretens von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Lärmpegelbereiche, welche für die auf Baulinien gekennzeichneten Fassaden festgesetzt sind, gelten auch im Falle des Vor- oder Zurücktretens von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und für die in Richtung der jeweiligen gekennzeichneten Fassaden geneigten Dachflächen (einschließlich Dachaufbauten).

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren für ein konkretes Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

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

1.1. Dachform

Im Kerngebiet sind Flach- und Satteldächer gemäß Planeintrag zulässig.

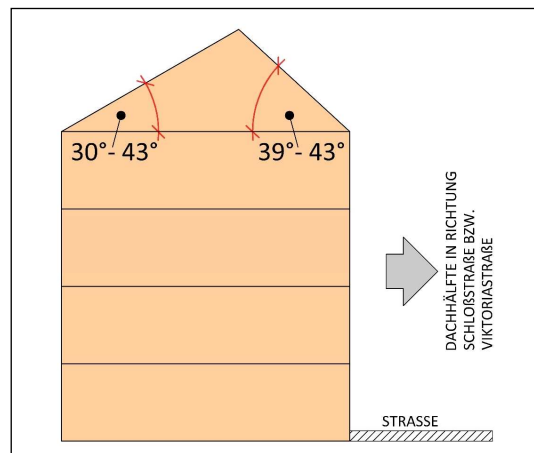
Festgesetzte Satteldächer im MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 sind

- zu den der Schloßstraße und Viktoriastraße zugewandten Dachseiten mit einer Dachneigung von 39° bis 43°
- zu den der Schloßstraße und Viktoriastraße abgewandten Dachseiten mit einer Dachneigung von 30° bis 43°

zulässig.

Die Dachneigung kann bei Gauben unterschritten werden. Ebenfalls kann die Dachneigung von Dachflächen, welche die Fläche gebäudetechnischer Anlagen überdecken (z. B. Aufzugsschacht) unterschritten werden.

Systemskizze
Dachneigungen



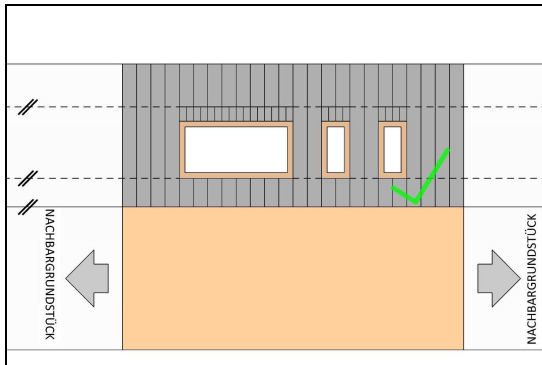
1.2. Dacheindeckung

Für die geneigten Dachflächen im Kerngebiet sind Dacheindeckungen in anthrazitfarbenen (z.B. RAL 7016), grauen (z.B. RAL 7015) oder graublauen (z.B. RAL 5008) Materialien zu verwenden.

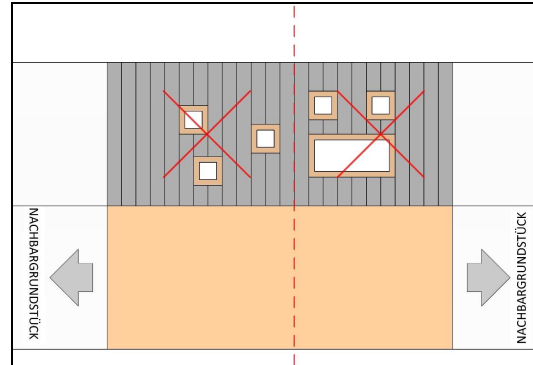


1.3. Dachaufbauten

In geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten als Gauben zulässig.
Auf den festgesetzten Satteldächern sind Gauben nur in einer horizontalen Ebene parallel zur Trauflinie zulässig. Horizontale Versprünge von Einzelgauben sowie die horizontal übereinander liegende Anordnung von Gauben auf der jeweiligen Dachseite sind unzulässig.



Systemskizze zul. Gaubenanordnung



Systemskizze unzul. Gaubenanordnung

1.4. Anordnung gebäudetechnischer Anlagen im Dachraum

In den Teilen des Baugebietes in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind

- Aufzugsschächte auf den der Schloßstraße und Viktoriastraße zugewandten Dachseiten nur innerhalb des Dachraums,
- über die Dachhaut hinausragende notwendige gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage, Schornstein) in Nähe des Firstes sowie in Richtung der zur Schloßstraße und Viktoriastraße abgewandten Gebäude-/Dachseite

zulässig.

1.5. Antennenanlagen

Antennenanlagen und Parabolantennen mit Reflektorschale sind (sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden) im Kerngebiet nur als Sammelanlagen an den zum öffentlichen Verkehrsraum der Schloßstraße und Viktoriastraße abgewandten Fassaden- und Dachflächen zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Öffentliche Flächen

1.1. Erhaltende Festsetzungen

Soweit ein im öffentlichen Verkehrsraum vorhandener Baum altersbedingt, durch äußere Beschädigung oder durch Straßenausbaumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist dieser in gleichwertiger Qualität (mindestens jedoch 3xv., 14-16 cm StU) am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich der Änderung zu ersetzen.



1.2. ergänzende Pflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sind mindestens vier zusätzliche Laubbäume (mindestens jedoch 3xv., 14-16 cm StU, zulässig sind auch kleinkronige Sorten in Kugelform) fachgerecht zu pflanzen. Diese können im Bedarfsfall auch in geeigneten Kübeln gepflanzt werden.

2. Private Flächen

Für die im Kerngebiet ausgewiesenen Flachdächer auf den eingeschossigen Gebäuden wird die Anlage einer artenreichen, mindestens extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) umzusetzen. Geeignet für die Extensivbegrünung sind Substratstärken von 6 bis 20 cm. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind möglich, wenn einer Begrünung zwingende betriebliche Erfordernisse entgegenstehen und dieses nachgewiesen wird (z.B. Flächen für Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder, etc.).



D. Hinweise

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Den bestehenden und zukünftigen Bauherren wird empfohlen, entsprechende Nisthilfen (z.B. Nistbausteine) auf ihren Grundstücken im Geltungsbereich fachgerecht anzuordnen bzw. einzubauen, um den dort vorkommenden Tierarten unterstützende Angebote innerhalb ihres städtischen Lebensraums vorzuhalten.

Die im Rahmen des Bestandsrückbaus (Gebäudebrachen/-Ruinen) der Viktoriastraße 16-18 (Flurstück 1174/3) erforderlich gewordenen „Ausweichquartiere“ bzw. „Nisthilfen“ wurden temporär an der Giebelwand der Viktoriastraße 20 (Flurstück 1174/2) angebracht. Deren fachgerechte Verlagerung bzw. Zurücknahme darf erst erfolgen, wenn der Nachweis über die neu hergestellten Quartiere im zwischenzeitlich hergestellten Neubau bzw. dessen räumlichen Zusammenhang erbracht worden ist. Dies hat vor den Hochbauarbeiten zur Baulückenschließung der Viktoriastraße 22 (Flurstück 1173/3) zu erfolgen.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01. 2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

4. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen

Gemäß Auskunft aus der Betriebsflächendatei (Amt 36/Umweltamt - Altlasten und Wasserrecht) sind für den Geltungsbereich zwei nicht näher klassifizierte Gewerbe- und Industriestandorte sowie verschiedene Brancheneinträge vermerkt.



Sollten während Bauarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen (Tel.: 0261 129 1502). Die weiteren Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

5. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

6. 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, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

7. Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Sofern die jederzeitige und ungehinderte Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge (Feuerwehruzufahrt) über die Straße „Altlohrtor“ (in der Planzeichnung als festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“) weiterhin uneingeschränkt erhalten bleibt, sind aus



brandschutztechnischer Sicht keine Anforderungen an die neue Zufahrt (zwischen Viktoriastraße 20 und 24) erforderlich. Ansonsten ist die neue Zufahrt gemäß der vorgenannten oben genannten Richtlinie auszubilden.

Zugleich wird darauf hingewiesen, dass wenn Polleranlagen eingebaut werden sollen, diese sich jederzeit und ungehindert für die Feuerwehr und den Rettungsdienst mit einem Dreikantschlüssel nach DIN 3223 öffnen bzw. entfernen lassen müssen. Sofern elektrische Polleranlagen zur Ausführung kommen sollen, müssen diese analog der bestehenden Polleranlagen in der Koblenzer Altstadt (z.B. Nagelsgasse) ausgeführt werden. Insbesondere müssen sich diese über die BOS-Funkgeräte der Hilfsorganisationen ansteuern lassen. Weitere Einzelheiten sind vorab mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Die vollständige Umfahrbarkeit des Parkhauses muss analog dem Bestand erhalten bleiben.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 17.07.2000 anzuwenden.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 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 bestätigen.

8. Denkmalschutz

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261 / 6675-3000.

9. 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.