

# Textfestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans

## Nr. 242

„Gewerbegebiet zwischen der B 258, der  
Straße „Im Acker“ und der Bundesbahn-  
strecke Koblenz-Mayen“



der Stadt Koblenz

Stadt: Koblenz  
Gemarkung: Metternich  
Flur: 1

### Satzungsexemplar

	<b>DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR</b>	
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender	
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: <a href="mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de">info@sprengnetter-ingenieure.de</a> Internet: <a href="http://www.sprengnetter-ingenieure.de">www.sprengnetter-ingenieure.de</a>

Stand: 23. Juni 2014

## **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

## **Gehört zum Satzungsexemplar**

**Stand: 23. Juni 2014**

**Gliederung:**

<b>1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	4
1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (gemäß § 11 (3) BauNVO).....	4
1.1.1.1 Ausnahmen für Randsortimente .....	4
1.1.1.2 Beschränkung der Verkaufsfläche im „SO“ .....	4
1.1.2 Gewerbegebiet „GE“ (gemäß § 8 BauNVO).....	5
1.1.3 Schallschutzbedingte Nutzungseinschränkungen im „SO <sub>E</sub> “ und „GE <sub>E</sub> “, Gliederung des Plangebietes (gem. § 1 (4) BauNVO) .....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO).....	5
1.2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche .....	6
(gem. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB).....	6
1.2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) .....	6
1.3 Abweichende Bauweise und Gebäudelängen im „SO“ .....	6
<b>2.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO) .....</b>	<b>6</b>
2.1 Werbeanlagen .....	6
<b>3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen (gem. BNatSchG i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>7</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Sortierung und Zeitpunkt der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen .....	7
3.2 Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen .....	7
3.3 Begrünung von Stellplatzanlagen.....	8
3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken im „GE“ und „SO“.....	8
3.5 Erhaltung von Bäumen und Gehölzen .....	8
3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	9
<b>4.0 Landschaftsplanerische Hinweise .....</b>	<b>9</b>
<b>5.0 Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>10</b>

**Anlagen:**

- 1 Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz
- 2 Anhang 3/ Seite 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 19.09.2013
- 3 Pflanzenliste

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

(gemäß § 11 (3) BauNVO)

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung insgesamt großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

##### 1.1.1.1 Ausnahmen für Randsortimente

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Auf die entsprechende Sortimentsliste der Stadt Koblenz in der Anlage zu den Textfestsetzungen wird verwiesen.

##### 1.1.1.2 Beschränkung der Verkaufsfläche im „SO“

Im Sondergebiet ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe eine Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,25 zwingend einzuhalten. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die maßgebliche Grundstücksfläche ist analog § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln.

Hinweis:

*Auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein anrechenbares SO-Nettobauland (Gesamtgrundstücksgröße) von rd. 11.000 qm ermittelt.*

*Die Verkaufsflächen-Verhältniszahl wurde für das Sondergebiet auf 0,25 festgelegt. D.h. es ist eine max. Verkaufsfläche von rd. 2.800 qm im Plangebiet zulässig.*

**1.1.2 Gewerbegebiet „GE“**

(gemäß § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet „GE“ sind (gemäß § 1 (6) 2 BauNVO) die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“

allgemein zulässig.

**1.1.3 Schallschutzbedingte Nutzungseinschränkungen im „SO<sub>E</sub>“ und „GE<sub>E</sub>“, Gliederung des Plangebietes** (gem. § 1 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1

Teilfläche	$L_{EK}$ tags in dB (A)	$L_{EK}$ nachts in dB (A)
SO <sub>E2</sub>	66	51
GE <sub>E1</sub> und SO <sub>E1</sub>	64	49
SO <sub>E3</sub>	61	46

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C (siehe Anlage 3 „Lageplan/ Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 19.09.2013“) darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, zus.}$  ersetzt werden:

Tabelle 2

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB(A)	
	tags	nachts
A (Immissionsort 3)	3	3
B (Immissionsort 1)	10	10
C (Immissionsort 2)	0	0

Der entsprechende Nachweis ist von dem Gewerbebetrieb im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung als Höchstwerte (siehe Nutzungsschablone).

### 1.2.1 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

(gem. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,8 darf im SO und GE durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

um bis zu 0,1 GRZ nur überschritten werden, wenn

- dem Anteil der Überschreitung als Kompensation eine extensive Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereiches in der dreifachen Flächengröße zugeordnet und umgesetzt wird.

Auf die landschaftsplanerischen Textfestsetzungen Ziffer 3.2 und 3.4 wird verwiesen.

### 1.2.2 **Gebäudehöhe** (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

### 1.3 **Abweichende Bauweise und Gebäudelängen im „SO“**

Die Bauweise wird für das Sondergebiet „SO“ gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Gebäude sind mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Auf die Maßgaben des § 8 der Landesbauordnung (LBauO) wird verwiesen.

## 2.0 **Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 88 LBauO)

### 2.1 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Fassaden dürfen deren Oberkante um max. 2,0 m überragen.

### 3.0 **Landschaftsplanerische Festsetzungen**

(gem. BNatSchG i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 3.1 **Allgemeine Festsetzungen über Sortierung und Zeitpunkt der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen**

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierungen (Pflanzqualität) zu beachten:

- Hochstämme (I. oder II. Ord.): 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)
- Obstbaum-Hochstämme: 14-16 cm StU
- Heister: 2xv, 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher: 2xv, 80 - 100 cm Höhe

(3 x v. = dreimal verpflanzt)  
StU = Stammumfang

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pro Baum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen. Jeder Baum im Bereich von Stellplätzen ist mit einem Anprallschutz zu versehen. Der Eintrag von salz- und schadstoffbelastetem Wasser ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

#### 3.2 **Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen**

Im Falle einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ (im SO und GE) ist je Quadratmeter zusätzlicher Versiegelung eine (mindestens) extensive Dachbegrünung in dreifacher Flächengröße nachzuweisen. Auf die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 1.2.1 wird verwiesen. Die Begrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) umzusetzen. Geeignet sind Substratstärken von 6 - 20 cm.

Hinweis:

Unabhängig von den Maßgaben der Textfestsetzungen Ziffer 1.2.1 und 3.2 wird für alle Gewerbebauten mit flachen und flach geneigten Dächern sowie Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern die Anlage von extensiven Dachbegrünungen ausdrücklich **empfohlen**.

### 3.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Zusammenhang mit oberirdischen Stellplatzanlagen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten mindestens (12) Standorten hochstämmige Laubbäume I. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

In Abhängigkeit von der konkreten Stellplatzplanung dürfen die Standorte der Baumpflanzungen unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtstückzahl jeweils um 5 m verschoben werden.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der beigefügten Pflanzliste zu erfolgen. Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) und an die Ausführung der Pflanzbeete/ Baumscheiben gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind sicherzustellen.

### 3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken im „GE“ und „SO“

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen selbst sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

Bezüglich der Gehölzauswahl und Mindest-Pflanzqualitäten sind die Vorgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 und der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu beachten.

Sofern auf den Gebäuden extensive Dachbegrünung vorgenommen wird, darf diese mit dem Faktor 0,3 auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Solitäre Baumscheiben unter 10 m<sup>2</sup> Fläche können nicht angerechnet werden.

**Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen.**

Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Baukörpers herzustellen.

Hinweis:

Auf die allgemeinen Empfehlungen zur Anteilsbepflanzung unter Pkt. 3.7.7 der Begründung wird verwiesen.

### 3.5 Erhaltung von Bäumen und Gehölzen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Bei natürlichem Abgang oder Verlust von festgesetzten Gehölzen sind diese spätestens nach einem Jahr gemäß den Vorgaben unter Ziffer 3.1 zu ersetzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind abweichend davon im Verhältnis 1:3 auf dem Grundstück im Geltungsbereich zu ersetzen.

### 3.6 **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.

Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.

### 4.0 **Landschaftsplanerische Hinweise**

#### **Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### **Artenschutz, Beseitigung von Bäumen und Gebüsch**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig.

Dabei sind die Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG - und besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Vor dem Abriss von Gebäuden und der Rodung von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Individuen oder Lebensstätten betroffen sind.

#### **Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen

sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 213 BauGB handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **5.0 Allgemeine Hinweise**

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Für die künftige Nutzung der Grundstücke ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr.: 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt, bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN) zu bemessen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

### **Kampfmittel-Funde**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Auf dem Auszug des Luftbildes aus dem Jahre 1945 sind einige Bombenrichter zu erkennen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Blindgänger im Boden befinden. Seitens des Umweltamtes der Stadt Koblenz wird deshalb eine Untersuchung der Fläche auf im Boden verbliebene Kampfmittel empfohlen. Vor Beginn der Erdarbeiten wird daher die Prospektion des Vorhabengrundstücks auf nicht zu Wirkung gelangte Kampfmittel empfohlen.

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261 / 96385-30 oder -31, Mobil 0171/ 3831364 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die

gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Auf die Ausführungen unter Pkt. 3.4.4 der Begründung wird verwiesen.

### **Vorhandene Versorgungsleitungen und deren Schutz**

Im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen sind bei der Bauausführung zu schützen, bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Verlagerung von Versorgungsleitungen erforderlich werden, ist der Betreiber frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

### **Denkmalschutzgesetz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

### **Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

### **Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

### **Entwässerung des Plangebietes**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Koblenz.

Die einzuleitende Abwassermenge ist auf 90 l/s zu begrenzen. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind für das Oberflächenwasser, sofern diese Vorgabe überschritten wird, durch temporäre Rückhaltung vorzunehmen.

Danach wird das anfallende Abwasser in die vorhandene städtische Kanalisation abgeleitet.

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potenzielle Flächenversiegelung ist grundsätzlich § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Empfehlung:

*Es wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden.*

*Für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:*

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.
- Drainpflaster

*Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Empfehlungen unberührt.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der abflusswirksame Befestigungsgrad auf 80 % zu begrenzen.

### **DIN-Vorschriften und Regelwerke**

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

### **Bergbau und Altbergbau**

Eine Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergbau der dort vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 242 (Urfassung) im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Caspar" (Eisen/ Mangan) und "Martin II" (Eisen/ Mangan) und "Gute Hoffnung 2" (Braunkohle) liegt. Über die letzten Eigentümerinnen liegen keine Kenntnisse vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern "Caspar" und "Martin II" liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Unterlagen oder Hinweise vor. Für das Feld "Gute Hoffnung 2" sind etwa 400 m west-südwestlich des Änderungsbereiches fünf Probebohrungen dokumentiert. Das Landesamt für Geologie und Bergbau erhebt zudem keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau statt gefunden haben könnte und Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert worden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gegangen sind.

Es wird empfohlen, spätestens wenn bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Die beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorhandenen Unterlagen könnten nach vorheriger Terminabsprache gebührenpflichtig eingesehen

werden. Im Änderungsbereich ist kein aktueller Bergbau unter Bauaufsicht erfolgt.

### **Altablagerungen**

Für eine Teilfläche des Plangebietes liegt im Bodenschutzkataster eine Kartierung als Altstandort vor. Die Fläche ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Bezeichnung „Ehem. Bauhof/ Aufbereitung von Straßenbaustoffen, Koblenz, Am Metternicher Bahnhof 11“, Reg.-Nr.: 11100 000-5528, aufgeführt. Gemäß den Angaben des Katasters wurde in diesem Bereich von einem Bauunternehmen ein Bauhof betrieben und Straßenbaustoffe aufbereitet. Die Fläche wurde 1994 untersucht, wobei flächendeckend oberflächennah (bis ca. 70 cm u. GOK) organoleptisch unauffällige Auffüllungen (Unterbau der Lagerflächen) angetroffen wurden. In einem Teilbereich festgestellte Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurden durch Bodenaustausch saniert.

Die Fläche wurde als nicht altlastverdächtig bewertet.

Bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen ist trotzdem darauf zu achten, ob nicht ggfls. doch Belastungen im Untergrund vorliegen. Sollten diese angetroffen werden, ist die SGD Nord, Regionalstelle WAB Koblenz zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

#### Anlagen:

- 1 Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz
- 2 Anhang 3/ Seite 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 19.09.2013
- 3 Pflanzenliste

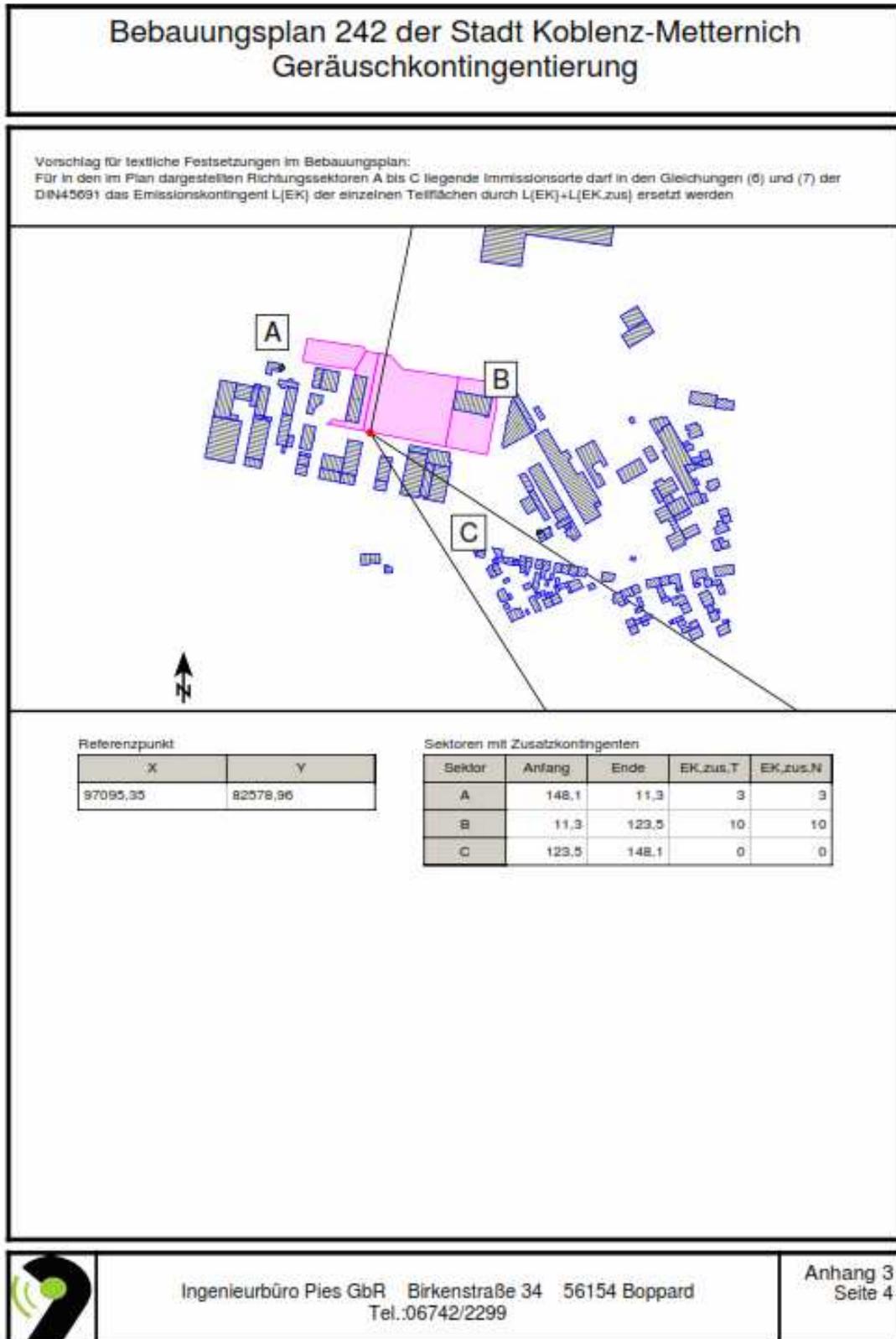
**Anlage 1****Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz**

<p><b>innenstadtrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung</li> <li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung</li> <li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)</li> <li>▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)</li> <li>▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel</li> <li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele</li> <li>▪ Elektrokleingeräte / Leuchten</li> <li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)</li> <li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel</li> <li>▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen</li> <li>▪ Waffen und Jagdbedarf</li> <li>▪ Gebrauchtwaren</li> </ul>
<p><b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)</li> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitschriften/Zeitungen</li> </ul>
<p><b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf</li> <li>▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte</li> <li>▪ Möbel, Matratzen, Betten</li> <li>▪ Fahrräder</li> <li>▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)</li> <li>▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)</li> <li>▪ Teppiche</li> <li>▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)</li> <li>▪ Baustoffe, Holz, Fliesen</li> <li>▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Autozubehör</li> <li>▪ zoologischer Bedarf</li> <li>▪ Erotikartikel</li> </ul>

Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

**Anlage 2**

Anhang 3/ Seite 4 der Schalltechn. Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, vom 19.09.2013



## Anlage 3

## ■ Tabelle: Pflanzenliste

zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche	standortgerechte Strauch-/ Heisterpflanzungen für private Grundstücksflächen	standortgerechte Baumpflanzungen für private Grundstücksflächen	Baumpflanzungen (Hochstämme) in Stellplatzanlagen <sup>1</sup>	Sonstige Pflanzhinweise für private Grundstücksflächen	standortgerechte Strauch-/ Heisterpflanzungen für private Grundstücksflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	x	x		B II. /He
Acer campestre in Sorten (z.B. `Huibers Elegant`)	Feld-Ahorn in Sorten			x			x	x		B II.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		(x)		(x)		x	x		B I.
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten			x			x	x		B I.
Alnus x spaethii	Purpurerle			x			x			B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerlieder				x		x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x		x	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x			x	x	x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel			x	x		x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x			x	x	x	x		Str/ (B II.)
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			(x)	x		x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x			x	x	x	x		B II./He/Str
Cytisus scoparius	Besen-Ginster				x		x			Str
Frangula alnus	Faulbaum	x			x	x	x	x		Str
Gleditsia triacanthos in Sorten (z.B. `Skyline`)	Gleditschie in Sorten			x	x		x			B I.
Hedera helix	Efeu				x			x	x	Bodendecker
Ligustrum vulgare	Liguster	x			x	x	x	x		Str
Mahonia aquifolium	Mahonie				x		x	x	x	Str
Malus in Sorten	Zierapfel			(x)	x		x	x		B II.
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne			x	x		x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x			x	x	x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x			x	x		(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x	x	x		B II./He
Prunus sargentii in Sorten	Scharlachkirsche			x	x		x	x		B II.
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere				x			x	x	Str.
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. `Magnifica`)	Robinie in Sorten			x			x	x		B I.
Rosa canina	Heckenrose	x			x	x	x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)				x			x		Str.

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter

Verwendungsbereiche		standortgerechte Strauch-/ Heisterpflanzungen für private Grundstücksflächen	standortgerechte Baumpflanzungen für private Grundstücksflächen	Baumpflanzungen (Hochstämme) in Stellplatzanlagen	Sonstige Pflanzhinweise für private Grundstücksflächen	standortgerechte Strauch-/ Heisterpflanzungen für private Grundstücksflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x			x	x	x	(x)		Str
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere in Sorten			x	x		x			B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		x	x	x	x		B II./He
Syringa-Hybriden	Flieder				x		x	(x)		Str
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere				x		x	x		Str
Tilia cordata in Sorten (z.B. `Rancho`)	Linde in Sorten			x	x		x	x		B I./ B II.
Ulmus-Hybride in Sorten (zu.B. `Rebona`)	Ulme in Sorten			x	x		x	x		B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x			x	x	x	x	x	Str

Rank- und Kletterpflanzen		Wuchsform							Kl. = Kletter-/ Rankpflanze
Verwendungsbereiche		selbst-klimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe in m	sonnig	halbschattig	schattig	
Zu pflanzende Art									
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x		2-4	x	x		Kl.
Hedera helix	Efeu	x		x			x	x	Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(x)	x	x	7-9	x	x		Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			x	2-3	x	x		Kl.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x	x		8-9	x	x		Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose		x		2-4	x			Kl.
Vitis ssp.	Wein		x	x	5-6	x			Kl.