

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 315

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</b>                                 |
| <b>1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)<br/>- Studierendenwohnheim -</b>   | § 11 BauNVO   |
| 1.1.1. Das sonstige Sondergebiet (SO) – Studierendenwohnheim – dient primär zur Unterbringung von Nutzungen und/oder Anlagen für studentische Wohnzwecke. Zulässig sind folgende, diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen:   |   |
| 1.1.1.1 - Gebäude für studentische Wohnzwecke   |   |
| 1.1.1.2 - Sonstige Wohngebäude  |   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>   | § 9 (1) Nr. 1 und 2<br>BauGB i.V. mit<br>§§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:  | § 19 BauNVO   |
| 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde.  |   |
| 2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden.  | § 19 Abs. 4 Satz 3<br>BauNVO                              |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen:   | § 18 BauNVO   |
| 2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.   |   |
| 2.2.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. nicht überschreiten.  | § 18 (1) BauNVO   |
| 2.2.3 Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 2,00 m übersteigen, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen etc.). |   |
| 2.3 Garagengeschosse  | § 21 a (1) und (4)<br>BauNVO                              |
| 2.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.   |   |

**3. Versorgungsanlagen**

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

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

**4. Stellplätze und Garagen**

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

- 4.1 Garagen / Carports, Stellplätze und deren Einfahrten sind nur innerhalb der in der Planurkunde als solche gekennzeichneten Bereiche zulässig. Darüber hinaus sind Garagen / Carports und Stellplätze (z.B. in Tiefgaragen) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ebenfalls zulässig.

§ 12 (6) BauNVO

Stellplatznachweis: Ein Stellplatz pro 2,5 Betten Studierendenwohnheim und 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäude mit Wohnungen sind im Plangebiet nachzuweisen.

**5. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

**§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB**

- 5.1 Als unbelastet zu bewertende Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege o.ä. sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.
- 5.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets 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 Niederschlagswassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.

Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **1. Einfriedungen**

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

- 1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m Höhe zulässig. Laubhecken sind – bei Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz – ohne Höhenbeschränkungen zulässig.

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

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

### **1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen sowie der Durchführung sonstiger landespflegerischer Maßnahmen auf privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Bauabnahme der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in Punkt E. Anlage dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

**2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- 2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang, ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, großkronig, I oder II. Ordnung, keine Kugelformen) dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen, offenen und begrüntem Baumscheibe zu pflanzen.

Die grafisch festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden, wenn sie die o.a. Mindestqualitäten erfüllen.

Hinweis: Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

- 2.3 Dachbegrünung: Flachdächer, Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind vollflächig zu begrünen (mindestens extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht). Hierbei können einzelne Dachflächenbereiche oder Anlagen/ Einrichtungen in der Dachfläche sowie Dachflächen von Nebenanlagen (Gesamtflächenanteil maximal ≤ 20 % der Gesamtdachflächen) von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden, wenn einer Begrünung ein betriebliches Erfordernis entgegensteht und dieses nachgewiesen wird, z. B. Flächen für Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder, Solarenergienutzung o.ä. Nutzungen.

**3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**§ 9 (1) Nr. 25 b**  
**BauGB**

- 3.1 Die in der Planurkunde mit einer Erhaltungsbindung und mit den Ordnungsziffern ① und ② gekennzeichneten Bereiche, sind als geschlossene Strauchhecken und Gebüsche zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 3.2 Der in der Planurkunde mit einer Erhaltungsbindung und mit der Ordnungsziffern ③ gekennzeichnete Bereich ist entsprechend der aktuellen Ausprägung als offene Lehmwand zu erhalten und fachgerecht (u.a. durch Entfernung von aufkommenden Bewuchs am Böschungsfuß) zu pflegen.

**D. Sonstige getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie Hinweise**

§ 1a (3) u. § 9 (6)  
BauGB

**Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:**

Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Beseitigung / der Abriss der Werkshalle erforderlich. Vor dem Abriss sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Hierzu sind Mauerischen, -hohlräume und -spalten zu verschließen. Die Dachschildeln oder die Innenverkleidung des Daches sind vor dem Abriss vorsichtig händisch zu entfernen. Der Abriss des Gebäudes sollte dabei vorzugsweise im September erfolgen, wenn die Vogelbrutzeit abgeschlossen ist und Fledermäuse nicht in Winterruhe sind bzw. keine Wochenstuben besitzen. Nicht möglich ist ein Abriss zwischen November und März, wenn Fledermäuse in der Winterruhe und im unübersichtlichen Gebäude nicht nachweisbar sind.

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudeabrisses ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Folgende **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten erforderlich und werden dementsprechend nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB wie folgt getroffen:

1. Vor dem Abriss der Werkshalle sind an der Fassade des Bestandsgebäudes Hausnummer 361 c 2 Nischenbrüterkästen für Kleinvögel in mindestens 15 m Abstand zueinander an eine südöstlich exponierte Fassade zu montieren. Zudem ist jeweils 1 Fledermausflachkasten an der ost-, süd- und west-exponierten Fassade (insgesamt 3 Stück) anzubringen.
2. Für den Verlust typischer Dachbodenquartiere mit ihrem typischen Kleinklima und den davon abhängigen Arten (insbesondere Graues und Braunes Langohr) sind in einem für Fledermäuse zugänglichen, tagdunklen, ungestörten Dachraum, in dem sich im Sommer warme Luft aufstaut, 3 Spaltenquartiere in Form von Dachsparrenkästen anzubringen.

Eine Umsetzung vor Abriss der der Werkshalle ist nicht zwingend notwendig, sollte jedoch angestrebt werden. Die Umsetzung der Maßnahme hat aber nach Abriss der Werkshalle innerhalb eines Jahres danach zu erfolgen.

Die örtliche Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch den Vorhabenträger 3 Spaltenquartiere für speziell an Dachböden und deren Mikroklima gebundene Fledermausarten im Rahmen des Neubauvorhabens „Studierendenwohnheim“ neu geschaffen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren. Insbesondere ist nach Abschluss der Maßnahme ein Nachweis über die fachgerechte Lage und Ausführung sowie die Anzahl der geschaffenen Quartiere im neuen Gebäude durch eine fachkundige Person zu führen.

**Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen:**

Für die Dacheindeckung sind hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile sowie glänzende oder fluoreszierende Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte) zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.

**Archäologie:**

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). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

**Wasserwirtschaft:**

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

Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege auf den privaten Baugrundstücken

sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Anfallendes Regenwasser sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, 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.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme/ Einschätzung der Hydrogeologische Situation im Plangebiet bzgl. der Versickerungseignung (Kocks Consult GmbH Juni 2014) ist aber entsprechend der früheren Nutzung als Ton-/Lehmgrube wahrscheinlich von stauenden Schichten im Untergrund der Untersuchungsfläche mit einer entsprechend geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit bzw. der Ausschluss einer Eignung des Bodens ist aber noch im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn in Form von örtlichen Untersuchungen und Auswertungen zu erbringen.

**DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund:**

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

Die an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen, insbes. vor Beschädigungen sowie durch Befahren oder Betreten zu schützen. Dazu sind die betreffenden Gehölze in der Örtlichkeit kenntlich zu machen bzw. durch einen Bauzaun vom Baufeld abzugrenzen. Die DIN 18920

(„Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sowie RAS-LP4 (FGSV 1999) sind anzuwenden. Für die Bauarbeiten ggf. erforderliche Lagerflächen sind nur auf befestigten Flächen oder auf Rasenflächen abseits von Bäumen oder anderen Gehölzbeständen anzulegen. Oberboden ist während der Bauphase getrennt vom Unterboden in Mieten zu lagern und bei einer anschließenden Wiederverwendung entsprechend des ursprünglichen Bodenaufbaus wieder einzubauen. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern und einzugrünen.

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.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

[http://www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html)  
<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

Des Weiteren wird auf die folgenden Ausführungen bzgl. „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249305 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. 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. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

2. Für das vorgesehene Gebäude ist eine Feuerwehrezufahrt zu berücksichtigen.
3. 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 eV).
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 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.

## E. Anlage

### Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

#### Bäume I. Ordnung

Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire“
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Bäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Ahorn	Acer platanoides `Columnare`
Grau-Erle	Alnus incana
Wildapfel	Malus sylvestris
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kulturbirne	Pyrus communis
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde `Èrecta`	Tilia cordata `Èrecta`
Zitter-Pappel	Populus tremula
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia