



Stadt Koblenz

## Bebauungsplan Nr. 308

### „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“



## TEXTFESTSETZUNGEN

Planfassung zur erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

STAND: 21.10.2015

## **A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Mindest- und Höchstmaß in Meter ü. NN festgesetzt.

2.2.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion.

2.2.3 Durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

3.1 Als abweichende Bauweise gilt im allgemeinen Wohngebiet die geschlossene Bauweise. Davon abweichend sind Abstände zu den Baugrenzen

- am nördlichen Kopfende der Riegelbebauung um bis zu 5,00 m und

- am westlichen Kopfende um bis zu 12,0 m

zulässig.

### **4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen haben aus östlicher Richtung (im Bereich der Ostfassade) von und zum Grundstück Gemarkung Koblenz, Flur 6, Flurstück Nr. 1/44 (Peter-Klöckner-Straße) zu erfolgen.

## **5 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

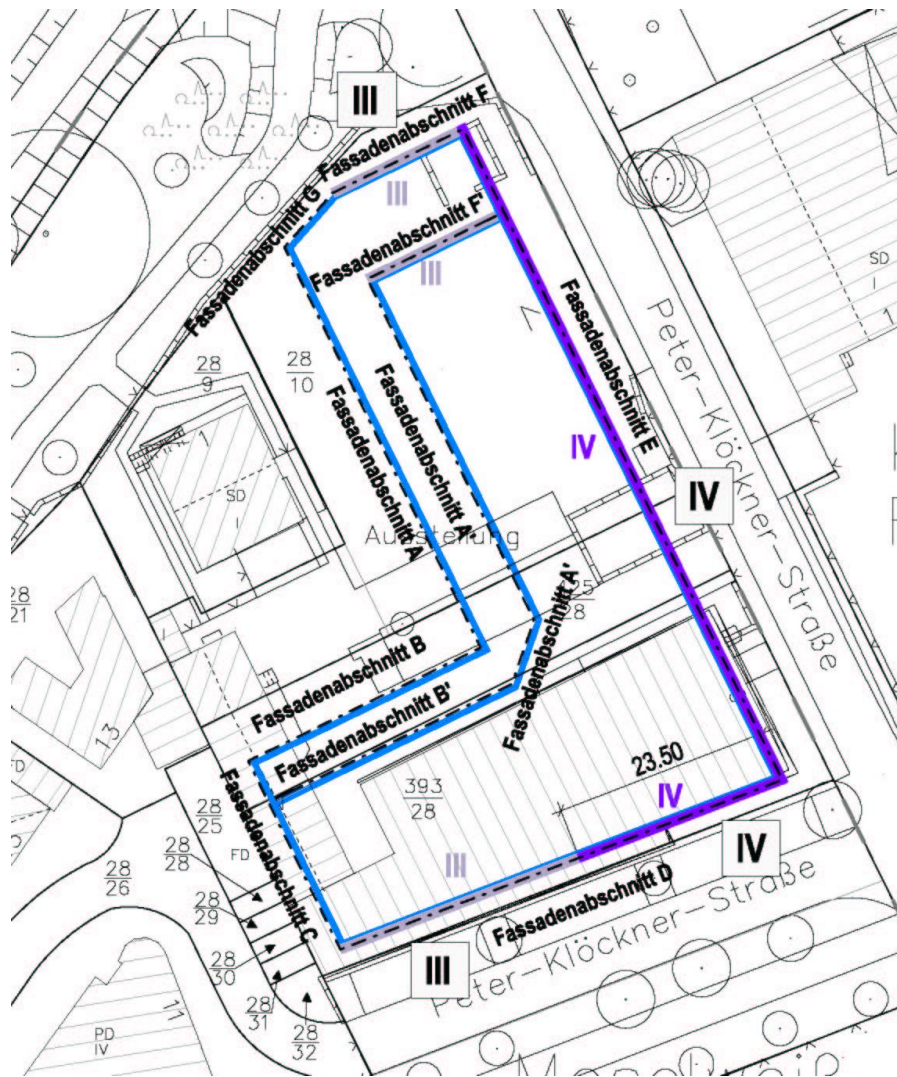
- 5.1 Garagen, welche nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen, welche vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## **6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichneten Fläche ist ausgehend von der Peter-Klößner-Straße bis zum Grundstück Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück Nr. 28/9 (Am Moselufer 1) eine Trasse von mindestens 3,00 m Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Gemarkung Moselweiß, Flur 2, Flurstück Nr. 28/9 (Am Moselufer 1) zu belasten. Die Überbauung mit hochbaulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

## **7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 An den in Abbildung 1 gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor Außenlärm 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 Tabelle 1 aufgeführten Lärmpegelbereichen.



**Abbildung 1:** Fassadenabschnitte mit Textfestsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**Tabelle 1:** Erforderliches Schalldämm-Maß nach Lärmpegelbereich-

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

<sup>1)</sup> 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.

Die Tabelle ist ein Auszug aus 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.

- 7.2 An den in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitten D und E im Lärmpegelbereich IV sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nur feststehende Verglasungen ohne öffnbare Fenster und Türen zulässig. In den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffnbare Fenster oder Türen verfügen und dadurch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist.
- 7.3 Die entlang der in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitte D und E zulässige Bebauung ist als geschlossene Bebauung herzustellen. Dies beinhaltet die Unzulässigkeit von Tordurchfahrten und sonstigen baulichen Durchlässen.

**7.4 Bei einer von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen abweichenden Bauweise an den Fassadenabschnitten D, E, F, F' und G gelten für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV.**

- 7.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen nach Nr. 7.1 bis 7.4 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- 7.6 Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen) sind nur in den in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitten A, A', B, B', C und G zulässig.

Außenwohnbereiche sind an den in Abbildung 1 dargestellten Fassadenabschnitten D und E im Lärmpegelbereich IV nicht zulässig. In den Fassadenabschnitten D, F und F' im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn sie zusätzlich nach Osten durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) mit einer Höhe von mindestens 2,0 m abgeschirmt werden.

## **8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 8.1 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **9 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 9.1 Mindestens 10 % des jeweiligen Baugrundstücks sind flächig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (Mindestqualität: 3-mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m). Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A (siehe C Pflanzlisten), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu

ersetzen.

- 9.2 Die nicht durch Gebäude überbauten Teile von Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet auf mindestens 60 % ihrer Grundfläche mit einer Substratstärke von mindestens 0,8 m zu überdecken und intensiv zu begrünen.
- 9.3 Mindestens 60 % der Dachfläche des obersten Geschosses sind extensiv zu begrünen.
- 9.4 Zusammenhängend fensterlose bzw. öffnungsfreie Fassadenteile mit einer Größe von mehr als 20 qm und mit Anschluss an den Gebäudesockel sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 1,5 m Wandlänge.

## **B HINWEISE**

### **1. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Mosel, so dass für den Bau von Fundamenten, Tiefgaragen, Kellern usw. ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen.

### **2. 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. 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.

### **3. Altlasten**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes. Daher sind vor Beginn von Baumaßnahmen die nach dem Bodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, abzustimmen.

### **4. Baugrunduntersuchung**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), 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) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen

### **5. Artenschutz**

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

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche 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.

Vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten haben der Erschließungsträger und die Bauherren Kontakt mit der Stadtverwaltung Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, Gymnasialstraße 1, 56068 Koblenz, zur Abstimmung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten aufzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass durch Abrissarbeiten und Rodung keine geschützten Arten zu Schaden kommen. Die 2 Halbhöhlennistkästen (vgl. Bebauungsplan Nr. 308 „Peter-Klößner-Straße am Moselstausee“ Begründung Kap. II 8.4) sind vor dem Abriss im nahen Umfeld des Geltungsbereiches fachgerecht anzubringen.

## **6. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Schmutzwasserentwässerung des Bebauungsplans ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter-Klößner-Straße sichergestellt. Nach dem neuen Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser, wenn möglich, nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Daher ist gem. § 55 Abs. 2 WHG zu prüfen, ob für die Ableitung des Niederschlagswassers andere Entsorgungsmöglichkeiten gegeben sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der Stadtentwässerung vorzulegen.

## **7. Brandschutztechnische Anforderungen**

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.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen.

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 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.

## **8. Telekommunikation**

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

## **9. Landesarchäologie**

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz



rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in 56077 Koblenz unter der Rufnummer 0261 / 6675-3000.

## 10. Abfallentsorgung

Zugänge zu Entsorgungsbehältern dürfen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 der Abfallsatzung vom 18. Dezember 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Dezember 2008, nicht länger als 15 m sein (Weg zwischen dem Standplatz der Entsorgungsbehälter und der nächstgelegenen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße). Bei Zugängen über 15 m sind die Entsorgungsbehälter am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße zur Entleerung bereitzustellen.

## 11. Stromversorgung

Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die bestehenden Stromanschlüsse außer Betrieb gesetzt und demontiert werden.

Die Anbringung von Hausanschluss- und Zähleranlagen der Stromversorgung muss aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen, im vorliegenden Fall wegen der Hochwasserproblematik zusätzlichen Anforderungen entsprechen. Hierzu zählt u.a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei Extremhochwasser. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Anlagen hochwassersicher angebracht sind. Insofern ist eine Anordnung der Hausanschluss- und Zähleranlagen im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage nicht möglich.

An der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen außerhalb des Plangebietes Niederspannungskabel. Es ist nicht auszuschließen, dass die Kabel während der Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage gesichert bzw. umgelegt werden müssen. Eventuelle Kosten sind entsprechend dem Verursacherprinzip vom Bauherrn zu tragen.

Wegen der Hochwasserthematik und evtl. Berührungspunkten mit den Niederspannungskabeln, ist es erforderlich, dass bereits in der Planungsphase des Gebäudes eine Abstimmung mit dem zuständigen Gebietsleiter Herrn Heinz-Georg Durben, KEVAG Verteilnetz GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, erfolgt.

## 12. 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 (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver- / Entsorgungsträger abzustimmen.

**13. DIN-Vorschriften und Regelwerke**

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

**14. Bauantrag**

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## C PFLANZENLISTEN

### VORSCHLAGLISTE A – Einheimische und standortgerechte Bäume

(mind. 3 mal Verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Wildapfel	- Malus sylvestris
Mehl-Beere	- Sorbus aria

### VORSCHLAGLISTE B – Einheimische und standortgerechte Sträucher

(mind. 3 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm)

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Öhrchenweide	- Salix aurita
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana