

## **Textteil zum Bebauungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 7**

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

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte / ergänzende Festsetzungen** *(gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)*

##### **1.1 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte**

Die als Vorgartengrünfläche festgesetzten Grundstücksflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“ werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 6 und dessen 7. Änderung ersetzt, s. Planurkunde.

##### **1.2 Ergänzende Festsetzungen**

###### **Zulässige Gebäudehöhe**

*(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 18 (1) BauNVO)*

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. Diese wird bei Flachdächern durch die Höhe der Oberkante Attika bestimmt und darf die im Plan festgesetzte Höhe über NN nicht überschreiten.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der Dachfläche) können die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Absturzsicherungen).

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Ergänzende Festsetzungen**

##### **Einfriedungen**

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

Einfriedungen sind unzulässig.

##### **Absturzsicherungen**

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

Absturzsicherungen von Dachterrassen sind nur als offene (sicht-/ licht-/ luftdurchlässige) Stabgitterkonstruktionen zulässig.

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Ergänzende Festsetzungen**

#### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die mit der Ordnungsziffer ① im Änderungsplan gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend – zumindest in Form von Landschaftsrasen und / oder mit Bodendeckern / Kletterpflanzen / Stauden – zu begrünen. Darüber hinaus sind in der mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Fläche zwei einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm, dreimal verpflanzt) sowie ein Strauchgehölz, z.B. ein Weißdornstrauch (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm) zu pflanzen. Hinweis: Die o.a. Pflanzqualitäten sind Mindestqualitäten. Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

Befestigungen für Wege, z.B. für Flucht-/ Feuerwehrwege etc., sind als Ausnahme in diesen gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

#### **Dachbegrünung**

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Weiterhin sind mindestens 80 % der Gesamtdachfläche im Änderungsbereich zu begrünen (mind. extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

## **D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz und Hinweise**

Folgende Regelungen zum Artenschutz und Hinweise werden ergänzt:

#### **Artenschutz:**

Vermeidungsmaßnahmen: Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege / Jungvögel) oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen außerhalb der Brutsaison der potenziell betroffenen Arten der Avifauna (1. März bis 30. September) begonnen werden. Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. besetzte Nester, vorhanden sind.

Hinweise: Großflächige Verglasungen stellen Gefahrenquellen für die Avifauna (Verletzungs- und Tötungsgefahr durch Aufprall von Vögeln an Glasscheiben) dar. Diese Gefahr kann dadurch gemindert werden, indem auf großflächige Panoramafenster verzichtet bzw. diese kleinteiliger strukturiert werden und Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein, entweder durch entsprechende Markierungen an den Außenseite oder die Transparenz sollte für Vögel reduziert werden.

Ausgleichsmaßnahmen: Gemäß Fachbeitrag Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Es sind 3 Nistkästen (z.B. Nistkasten für Gartenvögel) in den direkt südlich angrenzenden Bestandsgehölzen, fachgerecht anzubringen.

*Hinweis: Die v.g. südlich gelegenen Bestandsgehölze liegen zwar außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, befinden sich aber im Eigentum "ELTZERHOF". Somit ist die Umsetzbarkeit der Artenschutzmaßnahme gewährleistet. Darüber hinaus wird eine fachgerechte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt.*

Für den Verlust von potenziellen Ruhestätten hat darüber hinaus eine Neupflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen (Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm, dreimal verpflanzt) sowie ein Strauchgehölz, z.B. ein Weißdornstrauch im Änderungsbereich zu erfolgen, siehe o.a. Landespflegerische Festsetzung (Ergänzende Festsetzung) Nr. 1, hier „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen“. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Anbringung von 3 Nistkästen“ ist im Vorfeld zu den Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Neupflanzung von zwei einheimischen Laubbäumen sowie einem Strauchgehölz“ ist zu einem fachgerechten Zeitpunkt und möglichst unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen.

**Archäologie:** Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. 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 Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261 / 6675-3000.

**Altlasten / Erdarbeiten:** In der Betriebsflächendatei sind für den Geltungsbereich folgende Brancheneinträge vermerkt: Schlosser, Bürstenbinder u. Bürstenwarenhandlungen, Schreiner u. Schumacher, Tabakfabriken u. –handlungen, Tüncher u. Anstreicher sowie Fuhrleute u. Lohnkutscher. Ob diese Nutzungen tatsächlich auf den Grundstücken stattgefunden haben, ist nicht bekannt. Im Rahmen notwendiger Erdarbeiten ist daher auf Kontaminationen zu achten. Sollten Kontaminationen vorgefunden werden, ist das Umweltamt der Stadt Koblenz unmittelbar zu benachrichtigen. Weitere Schritte werden dann vor Ort festgelegt.

**Wasserwirtschaft:**

Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein sowie im Abflussbereich der Mosel. Die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten. Bei dem maßgeblichen Hochwasserereignis (HQ 100) liegt der Wasserstand im Plangebiet bei ca. 67,8 m ü. N.N. Im Plangebiet ist daher eine hochwasserangepasste, im Bereich des o.a. HQ 100 durchflutbare Bauweise erforderlich. Dementsprechend sollte eine Unterkellerung von Baukörpern im Plangebiet vermieden werden. Falls dieses doch gewünscht wird, sollte der Baukörper im Hochwasserbereich flutbar gestaltet werden. Bei Nichtdurchführung der Flutbarkeit ist alternativ zwingend der dann resultierende Retentionsraumverlust auszugleichen und dieses im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Generell ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o.a. Überschwemmungsgebiete mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden aber im Vorfeld von konkreten Planungen noch einmal abzustimmen.

**Niederschlagwasser:** 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 Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der derzeit gültigen Fassung beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden. Die SGD-Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

**DIN-Vorschriften<sup>1</sup>: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:** Die DIN-Vorschriften: 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

**Boden und Baugrund:** Die Anforderungen 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 sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die folgenden Ausführungen bzgl. „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

**DB-Strecke Köln-Bingen:** In geringster Entfernung zum Plangebiet von rd. 600 m befindet sich die DB-Strecke Köln-Bingen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Die Deutsche Bahn AG weist hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

**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 / 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.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Koblenz (Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz) eingesehen werden.