



Stadt Koblenz

# **Bebauungsplan Nr. 317 „Baugebiet zwischen Johannesstraße, Pollenfeldweg und der Falckenstein-Kaserne“**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

Planfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

STAND: 15.06.2016

## **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 (WA) (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 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 WA 2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 Höchstmaß in Meter ü. NN festgesetzt.

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

2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Teile baulicher Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Lüftungseinrichtungen, solarthermische / photovoltaische Anlagen) um bis zu 1,5 m sind auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO), soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

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

3.1 Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen haben ausschließlich im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu erfolgen.

3.2 Die Zu- und Abfahrten zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 sowie WA 2 haben ausschließlich über die Planstraßen A und B zu erfolgen.

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

- 4.1 Tiefgaragen, welche nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen, welche eine Überdeckung mit Boden in einer Mindeststärke von 0,80 m und eine Begrünung der belebten oberen Bodenschicht aufweisen, sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage („TGA“) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen und deren bautechnisch notwendige Konstruktion können unter den privaten Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit der Tiefgarage selbst sowie aller hiervon betroffenen (darüber befindlichen) Verkehrsflächen nachgewiesen wird.
- 4.4 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit hierbei eine rückstaufreie Einfahrt nicht gewährleistet ist, ist zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.
- 4.5 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)**

- 5.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Maßnahmen und Pflanzungen auf privaten Flächen
- 5.1.1 Alle festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen des jeweiligen Bauabschnittes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, innerhalb eines Jahres, durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt wird.
- 5.1.2 Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.2.1 Maßnahme M 1: Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse

Im Bereich einer der Fassaden der bestehenden Wohnbebauung im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich (Gemarkung Metternich, Flur 1, Flurstücksnummern 3281/646 und 3287/646) sind **vor Abriss** der Bestandsgebäude 3 Fledermausflachkästen anzubringen.

Sollte keine Verfügbarkeit der genannten Gebäudefassaden/Fassadenbereiche gegeben sein, ist ein ca. 2,50 m hoher Pfahl in einem ungestörten Bereich am Rande des

Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu errichten, an dem entsprechende Nistkästen in gleicher Anzahl temporär angebracht werden.

Nach Fertigstellung der im Allgemeinen Wohngebiet geplanten Bebauung sind diese fachgerecht und dauerhaft an den Gebäuden zu befestigen und zu erhalten.

Abgängige Nistkästen sind gleichartig zu ersetzen.

#### 5.2.2 Maßnahme M 2: Wiederherstellung von wärmeliebenden, blütenreichen Säumen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist ein Saumstreifen von 1,50 - 2,00 Meter Breite und mindestens 100 qm Fläche anzulegen. Hierzu ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine autochtone, standortgerechte Saatgutmischung aus dem Spektrum der natürlichen Trocken- und Trittrasengesellschaften anzusäen. In die Saat sind Wasserdost und Nachtkerze einzumischen.

Die Ansaat hat auf ungewaschenem Splitt, Sand oder Kies mit sehr geringer Humusaufgabe zu erfolgen. Das Substrat soll hierfür mit einem gütegesicherten Kompost in einer Stärke von etwa 1 cm bedeckt und dieser leicht eingearbeitet werden.

Eine jährliche Pflegemahd hat im Herbst zu erfolgen.

Das Mahdgut ist nach dem Abtrocknen abzutransportieren.

#### 5.2.3 Maßnahme M 3: Neupflanzung von Gehölzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 5 einheimische und standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Pflanzabstand mindestens 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Baumpflanzungen gem. Textfestsetzung Nr. 5.3.3 können angerechnet werden.

#### 5.2.4 Maßnahme M 4: Wiederherstellung einer Lebensstätte für den Hausrotschwanz

Im Bereich einer der Fassaden der bestehenden Wohnbebauung im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich (Gemarkung Metternich, Flur 1, Flurstücksnummern 3281/646 und 3287/646) ist **vor Abriss** der Bestandsgebäude 1 Halbhöhlennistkasten anzubringen.

Sollte keine Verfügbarkeit der genannten Gebäudefassaden/Fassadenbereiche gegeben sein, ist ein ca. 2,50 m hoher Pfahl in einem ungestörten Bereich am Rande des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu errichten, an dem ein entsprechender Nistkasten angebracht werden kann.

Nach Fertigstellung der im Allgemeinen Wohngebiet geplanten Bebauung ist dieser fachgerecht und dauerhaft an einem der Gebäude zu befestigen und zu erhalten.

Bei Abgang ist der Nistkasten gleichartig zu ersetzen.

#### 5.2.5 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen

(z.B. Mulden-Rigolenversickerung) im Plangebiet zu sammeln, zu verwerten und zu versickern.

Der Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Empfehlung:

Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte möglichst über offene Rinnen der Versickerungsmulde zugeführt werden.

Niederschlagsabfluss der Dachflächen, der nicht direkt den Versickerungsmulden zugeführt werden kann, sollte in Anlagen zur Substitution von Trinkwasser (Regenwassernutzungsanlagen), z.B. für die Bewässerung von Grünflächen und die Spülung von Toiletten, gesammelt und verwertet werden.

Überschüssiges Regenwasser, welches nicht für die Regenwassernutzung benötigt wird, sollte über eine Pumpenanlage über Rohrleitungen den Versickerungsmulden zugeführt und oberflächennah versickert werden.

### 5.2.6 Befestigung von Flächen

5.2.6.1 Zur Befestigung der privaten Verkehrsflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet zurückgehalten und versickert wird.

5.2.6.2 Zur Befestigung von nicht überdachten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Hofflächen, Terrassen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 5.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

#### 5.3.1 Dach- bzw. Flächenbegrünung

Dachflächen von Hauptanlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 50% der Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Oberirdische Garagendächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 70% der Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Flächen von unterirdischen Geschossen (z.B. Tiefgaragengeschosse), die nicht überbaut sind, bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind - mit Ausnahme der Flächen für Terrassen - intensiv zu begrünen.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage („TGA“) muss die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen mindestens 0,80 m betragen.

5.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

5.3.3 Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks sind dauerhaft zu begrünen. Davon ist mindestens die Hälfte 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 zusätzlich mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme notwendiger Feuerwehrezufahrten, Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wegen, dauerhaft zu begrünen.

5.3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme notwendiger Feuerwehrezufahrten, Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wegen, dauerhaft zu begrünen.

5.3.5 Innerhalb der als Privatstraßen festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen grundsätzlich zulässig.

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

Die in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sowie einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der für die Erschließung des Grundstückes notwendigen Ver- und Entsorger zu belasten.

## **B HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. 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 Freistellung der Baugrundstücke von Baum- bzw. Strauchbewuchs und vor Beginn der Bauarbeiten haben die Bauherren Kontakt mit der Stadtverwaltung Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, Willi-Hörter-Platz 2, 56068 Koblenz, zur Abstimmung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten aufzunehmen.

Der Abriss von Gebäuden sollte vorzugsweise im September erfolgen. In jedem Fall sollen zur Vermeidung/Minderung des Tötungsrisikos geschützter Arten Mauernischen vor Beginn des Abrisses eines randständigen Gebäudes auf Tierbesatz geprüft werden.

Im Falle nachweislich besetzter Fledermausquartiere ist ein Aufschub des Abrisses erforderlich. Unbesetzte Nischen müssen verschlossen werden, sodass ein Besatz zum Abrisszeitpunkt nicht möglich ist.

Zur Unterstützung bei der Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.

#### Monitoring:

Es ist wahrscheinlich, dass die ruderalisierten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat für Mehlschwalben besitzen. Im Jahr nach Umsetzung des Bauvorhabens und der geplanten Artenschutzmaßnahmen ist daher seitens des Vorhabenträgers in einem Monitoring zu prüfen, ob die Art ihre Brutplätze im Randbereich des Vorhabens erhalten konnte. Hierfür sind einmalig in 3 Begehungen zwischen Mai und Juni durch eine fachkundige Person die

besetzten Brutplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend zu ermitteln und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

Falls das Monitoring das Ergebnis erbringt, dass es im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Auflösung der Mehlschwalbenkolonie gekommen ist, sind seitens des Vorhabenträgers innerhalb des Stadtgebietes von Koblenz bestehende Mehlschwalbenkolonien ausfindig zu machen. In unmittelbarer Nähe zu einer Kolonie sind dann durch eine fachkundige Person sechs künstliche Nisthilfen als populationsstützende Maßnahme anzubringen. Die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung der Maßnahme ist durch einen geeigneten Vertrag rechtlich zu sichern und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

### 3. 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 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.

### 4. Landesarchäologie

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mindestens 3 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 Skeletteile, 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.



## **5. 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.

## **6. Bauantrag**

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **7. DIN-Vorschriften und Regelwerke**

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