

Bebauungsplan Nr. 311

"Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)"

der Stadt Koblenz



Textliche Festsetzungen

Stadt: Koblenz
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB.

MEDIATION **■ planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz 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,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

Gliederung

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

1.1.2 Sondergebiet „Baumschule“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

1.2.3 Bauweise

1.2.4 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze

1.3 Sonstige Festsetzungen

1.3.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

1.3.2 Hauptversorgungsleitung, 20-kV-Freileitung

2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Dachbegrünung

2.2 Anpflanzen von Bäumen

2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.5 Pflanzliste

2.6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

3.0 Maßnahmen für den Artenschutz

3.1 Fledermausschonender Gebäudearbeiten

3.2 Beschränkung der Ausführungszeit

3.3 Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten

3.4 Installation von Hilfsgeräten für Fledermäuse

3.5 Installation von Hilfsgeräten für Vögel

4.0 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dachformen

4.2 Stellplätze und Zufahren

4.3 Werbeanlagen

5.0 Hinweise

Anlagen: Koblenzer Sortimentsliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortiment). Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes. (siehe Anlage - Sortimentsliste der Stadt Koblenz).

Auf der überbaubaren Fläche, die im Freihaltebereich für den Klimaschutz liegt, sind nur Zufahrten und Rampen für die Anlieferung zulässig.

1.1.2 Sondergebiet „Baumschule“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Baumschule“ dient der Züchtung und Veredelung von Gehölzen, die anschließend weiterverkauft werden.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Sortimente, die dem Zweck der Baumschule dienen:

- Lager- und Schattenhallen
- Geschäfts-, und Bürogebäude
- Wohnungen mit maximal 200 qm Geschossfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Koblenz sind folgende nicht innenstadtrelevanten Sortimente zulässig:

- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf,
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-24 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind jeweils 10,0 m maximale Gebäudehöhen zulässig.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern die Oberkante First maßgebend. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Mittelachsenoberkante der angrenzenden Straße „Niederberger Höhe“. Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 10% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,0 m überschritten werden.

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Überschreitung der GRZ Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 0,95 zulässig.

1.2.3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Für das Sondergebiet „Baumschule“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

1.2.4 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ ist jeweils gemäß Planeintragung eine Zu- und Abfahrt von der Niederberger Höhe zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren sowie die Spannung von Netzen auf Tragwerke, die in Punktfundamente gegründet sind, für Schattenhallen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Sonstige Festsetzungen

1.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Plangebiet vorhandene Wasserleitung ist 1,5 m beidseits der Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Die Anpflanzung von Gehölzen in diesem Bereich ist unzulässig.

1.3.2 Hauptversorgungsleitung, 20-kV-Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf der Fläche von 7,50 m beidseits der vorhandenen Hauptversorgungsleitung (20-kV-Freileitung) ist die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 0° bis zu 25° dauerhaft zu 90% mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Eine Reduzierung auf 70% der zu begrünenden Dachfläche ist zulässig, wenn dieses durch technische Aufbauten (z.B. Nutzung der Sonnenenergie) erforderlich ist.

2.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste unter Ziffer 2.5). Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind heimische Sträucher (Pflanzliste Ziffer 2.5) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

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

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese mit extensiver Pflege als artenreiche Glatthaferwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die bisher nicht als Grünland genutzten Flächen mit der Saatgutmischung '01 Blumenwiese' der Fa. Rieger-Hoffmann oder einer qualitativ vergleichbaren Mischung einzusäen. Die Grünlandfläche ist zweimal jährlich im Juni / Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind in Abständen von mindestens 10 m zueinander hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Apfelsorten zu bevorzugen, da diese schneller als andere Baumhöhlen ausbilden. Die Bäume müssen in den ersten Jahren die notwendigen Erziehungsschnitte erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

2.5 Pflanzliste (nicht abschließend)

Auswahlliste heimischer Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

Auswahlliste heimischer Sträucher

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

2.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind an der Oberfläche als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

3.0 Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Fledermausschonender Gebäudearbeiten

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder einer Sanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Außerdem sind Gebäuderisse und –öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Im Nachweisfall ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) einzuholen. Die Durchführung und Überwachung dieser Maßnahme muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen (ökologische Baubegleitung).

3.2 Beschränkung der Ausführungszeit

Eingriffe in die Vegetationsdecke (Abschieben von Oberboden u.ä.) sowie die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, ist durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung) eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle / vor Beginn der Erdarbeiten auf vorhandene Bodennester abgesucht werden.

Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und der Eingriff bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die Durchführung und Überwachung dieser Maßnahme muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen (ökologische Baubegleitung). Die UNB erhält einen Ergebnisbericht.

3.3 Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Bausubstanz sind außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die Durchführung und Überwachung dieser Maßnahme muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen (ökologische Baubegleitung). Die UNB erhält einen Ergebnisbericht.

3.4 Installation von Hilfsgeräten für Fledermäuse

Als Zwischenquartiere für vom Gebäudeabriss betroffene Fledermausarten sind vor dem Abriss bis zur Fertigstellung der Neubauten im funktionalen Umfeld 5 Flachkästen Typ 1FF sowie 5 Fledermaushöhlen vom Typ 2FN (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte) zu installieren. Eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebiets ist möglich.

Die Maßnahme ist durch eine Dokumentation gegenüber der UNB nachzuweisen. Die Installationsorte der Hilfsgeräte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Als dauerhafter Ersatz für Verluste potenzieller Quartierstrukturen an Gebäuden durch Gebäudeabriss sind für die Gruppe der Fledermäuse insgesamt 16 Quartiersteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Ein gruppenhafter oder kolonialartiger Einbau kann erfolgen.

SO 1 - 10 Quartiersteine Typ 27 (Alternativ: entsprechend konzipierte Dachziegel)

SO 2 - 6 Quartiersteine Typ 27 (Alternativ: entsprechend konzipierte Dachziegel)

3.5 Installation von Hilfsgeräten für Vögel

Als Zwischenquartiere für vom Gebäudeabriss betroffene Vogelarten sind vor dem Abriss bis zur Fertigstellung der Neubauten im funktionalen Umfeld 5 Nisthöhlen Typ 1B sowie 5 Nisthöhlen vom Typ 1MR (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte) zu installieren. Eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebiets ist möglich. Die Maßnahme ist durch eine Dokumentation gegenüber der UNB nachzuweisen. Die Installationsorte der Hilfsgeräte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Als dauerhafter Ersatz für Verluste potenzieller Niststrukturen an Gebäuden durch Gebäudeabriss sind für die Gruppe der Vögel insgesamt 16 Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau kann erfolgen.

SO 1 - 5 Niststeine Typ 24 und 26

SO 2 - 3 Niststeine Typ 24 und 26

4.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO)

4.1 Dachformen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur flach geneigte Dächer von 0° bis zu 25° zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind flach geneigte Dächer von 0° bis 25° sowie geneigte Dächer bis 45° zulässig.

4.2 Stellplätze und Zufahrten

PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

4.3 Werbeanlagen

In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist jeweils ein Pylon in der Höhe von 10,0 m zulässig. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Mittelachsenoberkante der angrenzenden Straße „Niederberger Höhe“. Oberer Höhenbezugspunkt ist der obere Abschluss des Pylons.

5.0 Hinweise

Beseitigung bestehender Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen als Vorbereitung für die Neubaumaßnahmen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Beschränkung auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände, da diesen Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion zukommt.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die zu beseitigenden Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff, durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölze zu beseitigen. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde ist vorlaufend ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

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 zwischen zu lagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

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 und V im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt, bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus 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 m³/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.

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, Ernst-Sachs-Straße 8, 56070 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.

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.

Bauausführung

Im Plangebiet befinden sich Wasser- und Stromverteilungsnetzanlagen der Energienetze Mittelrhein (Schützenstraße 80 -82, 56068 Koblenz). Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich aus geographischen Gesichtspunkten innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DschG RLP). Der Bauherr ist verpflichtet die Direktion Landesarchäologie Erdarbeiten in diesem Bereich rechtzeitig (2 Wochen vorher) bekannt zu machen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsfrist (§ 16 - 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 66753000 zu richten.

Anlagen der deutschen Telekom

Im Plangebiet befinden sich Kabel der Deutschen Telekom. Sollten sich hierzu in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen ergeben ist, dieses vorab unter folgender Adresse mitzuteilen: Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Moselweißerstr. 70, 56073 Koblenz, Tel.: 0261/490 4816).

Schallimmission

Der Nachweis zu den Inhalten und insbesondere zu den Randbedingungen der Schallimmissionsprognose (Neubau REWE-Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)", Stadt Koblenz, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 09.09.2016) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Anlage. Koblenzer Sortimentsliste

innenstadtrelevante Sortimente

innenstadt- und nahversorgungsrelevant

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

innenstadtrelevant

- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel)
- Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze)
- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme)
- Second-Hand-Bekleidung
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Campingartikel (überwiegend nicht-sperri-ge Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)
- Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger
- Videospiele
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel

* Aufzählung nicht abschließend

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen

GMA-Empfehlungen 2015

nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte
- Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
- Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)
- Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Baustoffe, Holz, Naturhölzer
- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune
- Kfz- / Motorradzubehör
- Kinderwagen, Kindersitze
- Erotikartikel