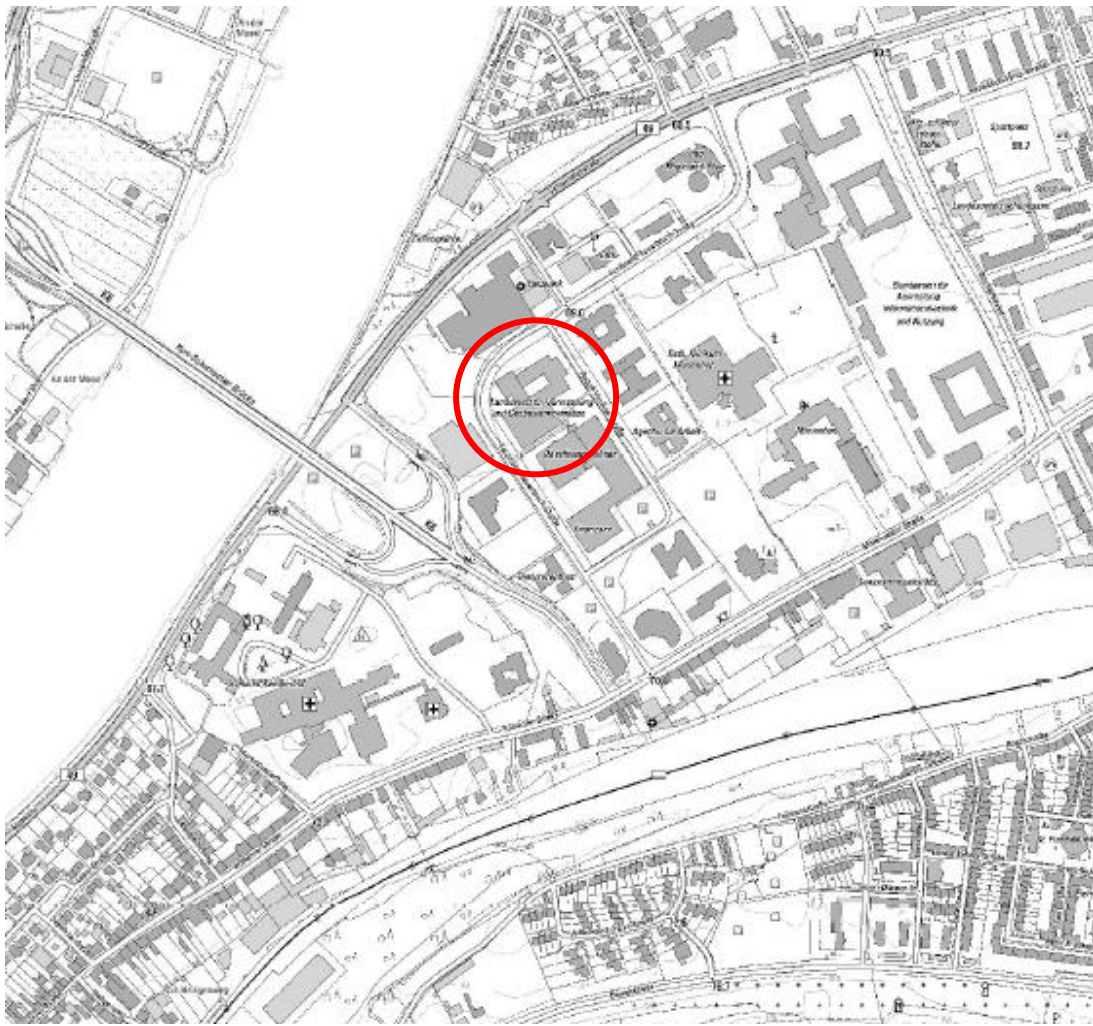


**ENTWURF**

**Textliche Festsetzung  
zum Bebauungsplan Nr. 58  
„Verwaltungszentrum II“**

**10. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche und landespflegerische Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
4. Öffentliche Verkehrsflächen .....	3
5. Flächen für Stellplätze und Garagen .....	4
6. Nebenanlagen .....	4
7. Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	4
8. Pflanzmaßnahmen .....	4
8.1. Ersatzpflanzungen .....	4
8.2. Baumpflanzungen .....	5
8.3. Sonstige Pflanzmaßnahmen .....	5
<b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	5
2. Dachbegrünung.....	5
<b>C. Hinweise.....</b>	<b>5</b>
1. Berücksichtigung des Artenschutzes.....	5
2. Ver- und Entsorgung .....	6
3. Wasserwirtschaftliche Belange .....	6
4. Boden und Baugrund .....	6
5. Kampfmittelfunde .....	7
6. DIN-Vorschriften und Regelwerke .....	7



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“, Änderung Nr. 10 ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 und dessen Änderungen.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“ und dessen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

## **A. Planungsrechtliche und landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Hauptnutzung dienende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, soweit sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und dieser in der Fläche untergeordnet sind. Darüber hinaus sind Kindertagesstätten innerhalb des sonstigen Sondergebiets zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 u. 21 a BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine maximale Größe der Geschossfläche von 38.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als absolute Höhe über Normalnull in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Stützmaßnahmen für die Überführung (Planausschnitt „Ebene 2“) zulässig.



## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sowie überdachte Stellplätze und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen inkl. deren Treppenauf- und -abgänge, Zu- und Ausfahrten sowie technischen Anlagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

## 6. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Evonik New Energies GmbH einzutragen.

## 8. Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

### 8.1. Ersatzpflanzungen

Zum Ausgleich des Verlusts von Lebensstätten der lokalen Vogelpopulation durch die Entfernung von Bestandsbäumen sind innerhalb des Plangebiets mind. 30 Solitärbäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Stammumfang von 30 – 35 cm und einer Höhe von 400 – 500 cm zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Bäume sind spät in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu entfernen und spät. in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### Pflanzliste:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Stadtlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Salweide (*Salix caprea*) in Baumform (als Kleinbaum),
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*),



- Gem. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*),
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*), immergrün, zweihäusig, ein männl. und ein weibl. Exemplar wegen Fruchtansatz,
- Europäische Eibe (*Taxus baccata*), immergrün, zweihäusig, weibl. Exemplar wegen des Fruchtbechers als Vogelnahrung.

### 8.2. Baumpflanzungen

Zusätzlich sind innerhalb des Plangebiets mind. 15 standortgerechte Solitärbäume in einem Stammumfang von 30 – 35 cm und einer Höhe von 400 – 500 cm zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Auch diese Bäume sind spät in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu entfernen und spät in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 8.3. Sonstige Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets sind mind. 1.500 m<sup>2</sup> mit Rasen, Stauden, Bodendeckern, Gräsern, Sträuchern und Hecken zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Innerhalb des Sondergebiets sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 3° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die über hiervon abweichende Dachformen verfügen dürfen.

### **2. Dachbegrünung**

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

Die Summe der Dachflächen der Hochbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf mind. 15% zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## **C. Hinweise**

### **1. Berücksichtigung des Artenschutzes**

Zur Vermeidung des Zerstörens von Vogelgelegen bzw. des Tötens von Nestlingen dürfen Gehölze nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden. Der Zeitraum entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzschnitt und –rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Die Gefahr der Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteilige Strukturierung



gemindert werden. Auch auf „Glas übers Eck“, freistehende klare Glasflächen oder spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten.

Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden. Eine relativ sichere Methode, Vogelschlag zu vermeiden, ist die Beachtung der „Handflächenregel“. (Klar-) Glasflächen sollten nach diesem Prinzip max. 10 cm groß sein, was durch Gestaltungselemente gewährleistet werden kann (vgl. z. B. BLfU 2014, BUND NRW o. J., SCHMID et al. 2012).

Die Verwendung großer Glasflächen sollte eng und frühzeitig mit Experten abgestimmt werden.

Auf Leuchtreklame, Skybeamer, senkrecht nach oben abstrahlende Fassadenbeleuchtungen und ähnliche Lichtinstallationen ist zu verzichten. Beleuchtung, die aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, sollte von vornherein auf mögliche Konflikte geprüft und vogelschutzgerecht gestaltet werden (s. HAUPT & SCHILLE-MEIT 2011).

## **2. 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 vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

## **3. Wasserwirtschaftliche Belange**

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, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Weiterhin 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 Niederschlagwassers 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.

## **4. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen 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 zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **5. Kampfmittelfunde**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. 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.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

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

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