

Bebauungsplan

Nr. 327

„Neubau Feuerwache Niederberg“



der Stadt Koblenz

Textfestsetzungen

Stadt	Koblenz
Gemarkung:	Niederberg
Flur:	6

**Planfassung für die Beratung in den städtischen Gremien zur
Konzeptbeschlussfassung**

Stand: Mai 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:	Koblenz		
Gemarkung:	Niederberg	Flur:	6

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Nutzung.....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3 Garagen und Stellplätze	1
1.4 Nebenanlagen	1
2 Grünordnerische Festsetzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,	2
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
2.1 Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen.....	2
2.2 Anteilsbepflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.....	2
2.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen.....	3
2.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
3 Hinweise	4
3.1 Archäologie.....	4
3.2 Baugrund	4
3.3 Kampfmittelfunde.....	4
3.4 Artenschutz.....	4
3.5 Baumschutz.....	4
3.6 Bodenschutz	4
3.7 Niederschlagswasser.....	5

Anlage: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Zulässig sind alle Anlagen, die dem Betrieb einer Feuerwehr dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer zulässigen Grundfläche von 3.500 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 14 m über neuem Gelände festgesetzt.

1.3 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1 Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 16 - 18 cm StU
 - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 14 - 16 cm StU
 - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
 - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
o.B. = ohne Ballen

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

2.2 Anteilsbepflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Mindestens 10 % der Gemeinbedarfsfläche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. „Flächen für die Erhaltung“ werden dabei nicht angerechnet. Die anzulegenden Grünflächen selbst sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste in der Anlage zu überstellen. Die allgemeinen Vorgaben gemäß der Festsetzung Nr. 2.1 sind dabei zu beachten.

Sofern auf den Gebäuden eine extensive Dachbegrünung vorgenommen wird, kann diese mit dem Faktor 0,3 auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen.

2.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die formulierten Mindestanforderungen gemäß Festsetzung Ziffer 2.1 sind zu berücksichtigen.

2.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.

3 Hinweise

3.1 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

3.2 Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3.3 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 Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

3.4 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

3.5 Baumschutz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

3.6 Bodenschutz

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

3.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

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.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Koblenz, den

(David Langner)
Oberbürgermeister

Anlage: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Anteilsbepflanzung (Strauch-/Heister- Pflanzungen)	Baumpflanzungen Stellplätze	Pflanzhinweise Freiflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo= Bodendecker
Zu pflanzende Art								
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	(x)	x	x	x		B II./He
Acer campestre in Sorten (z. B. 'Huibers Elegant')	Feld-Ahorn in Sorten		x		x	x		B II.
Acer platanoides	Spitzahorn		(x)	x	x	x		B I.
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten		x		x	x		B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder			x	x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	(x)	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x		x	x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x		x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x		x	x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x	x	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x	(x)	x	x	x		B II./He
Cytisus scoparius	Besen-Ginster			x	x			Str
Frangula alnus	Faulbaum	x		x	x	x		Str
Hedera helix	Efeu			x		x	x	Bo
Ligustrum vulgare	Liguster	x		x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		x	(x)	x	(x)	Str
Mahonia aquifolium	Mahonie			x	x	x	x	Str
Malus in Sorten	Zierapfel		x		x	x		B II.
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch			x	x	x		Str
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne		x		x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x		x	x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x		x		(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x		x	x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	(x)		x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere			x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x		x		x	x	Str
Robinia pseudoacacia in Sorten (z.B. 'Magnifica')	Robinie in Sorten		x		x	x		B I.
Rosa canina	Hunds-Rose	x		x	x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)			x		x		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere			x		x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x		x	x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x		x	x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x		x	x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x		x	x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x		x	x	x		B II./He
Spiraea x arguta	Scheinspiere			x	x	x		Str
Syringa-Hybriden	Flieder			x	x	(x)		Str
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere			x	x	x		Str
Tilia cordata	Winter-Linde			x	x	x		Bl.
Tilia cordata in Sorten (z.B. 'Rancho')	Winter-Linde in Sorten		x		x	x		B I./ B II.
Ulmus-Hybride in Sorten (zu.B. 'Rebona')	Ulme in Sorten		x		x	x		B I.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x		x	x	x	x	Str