

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 65a „Quartiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhaltelpunkt Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“

Textliche Festsetzungen

**Fassung zur öffentlichen Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen
von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co KG, Montabaur

Stand: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)	2
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 , § 19 sowie § 21a BauNVO)	2
3.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO).....	3
4.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
5.	Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	4
6.	Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	5
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1.	Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	6
III	Landespflegerische Festsetzungen	6
2.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	6
IV.	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen.....	7

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet (MU) mit zwei Ordnungsbereichen (MU1-2)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig sind:

1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. großflächige Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 , § 19 sowie § 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl

Im MU 1 ist eine **GRZ** (Grundflächenzahl) **von** 0,8 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,6 zulässig.

Im MU 2 ist eine **GRZ** (Grundflächenzahl) **von** 0,8 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,0 zulässig.

Für Garagengeschosse, die bis max. 1,5 m über die Geländeoberfläche (GOF) hinausragen, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im MU 1 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II begrenzt.

Im MU 2 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf V begrenzt.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (**GH**) beschränkt. Diese darf auf bis zu 12% der Fläche des obersten Vollgeschosses durch technische Aufbauten überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) in **MU 1** in m über Normalhöhennull (NHN) beträgt 83,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) in **MU 2** in m über Normalhöhennull (NHN) beträgt 93,00 m.

Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

- Bei geneigten Dächern die Firsthöhe, gemessen in der straßenseitigen Mitte der Gebäudeaußenwand. Der First ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
- Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika, gemessen in der straßenseitigen Mitte der Gebäudeaußenwand.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Für das MU 2 gilt: Für Tiefgargangeschosse wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 1,5 m festgesetzt.

5. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet gelten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor Außenlärm die in der Abbildung 1 dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV.

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen von den Gleisanlagen sind Ruhe- und Aufenthaltsräume in den von den Gleisen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Nebenräume, wie Toiletten, Bäder, Abstellräume, reine Kochküchen, Treppenhäuser, etc. sind an den zu den Gleisanlagen orientierten Gebäudeseite anzuordnen.

Ist die erforderliche Grundrissanordnung planerisch nicht umzusetzen, ist durch schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen ein Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant¹.

¹ Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, Dächer oder Fenster in Form eines Schallschutznachweises ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen möglich.

An Fassadenteilen, an denen an Schlafräumen die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit überschritten werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich.

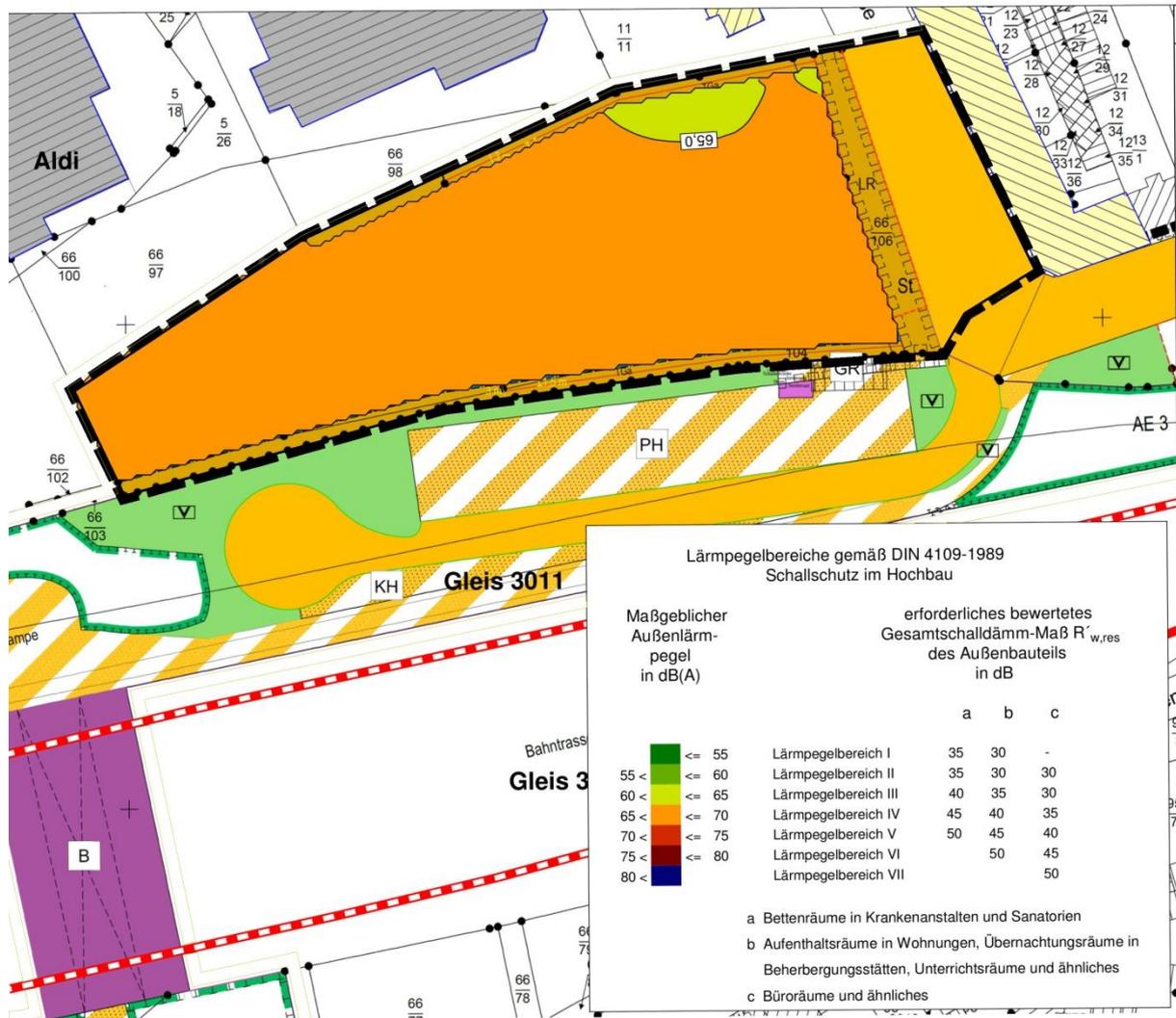


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (1989) im Plangebiet

6. Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Urbanen Gebiet zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachform

Gründächer und Photovoltaikanlagen sind im MU 1 und im MU 2 zulässig.

Im Ordnungsbereich **MU 1** sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach / Pultdach bis maximal 15° Neigung.

Im Ordnungsbereich **MU 2** sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach / Satteldach / Pultdach.
- mindestens 20 % der Dachflächen sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit bis zu 15 ° Neigung auszuführen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind zulässig.

III Landespflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung

Im MU 1 sind Dachflächen vollständig zu begrünen.

Im MU 2 sind Dachflächen ab einer Größe von 1000 m² zu begrünen. Der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen beträgt 20 %.

Baumpflanzungen

Im Urbanen Gebiet sind mindestens 24 standortheimische Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

Anhang: Artenliste

Bäume

Walnuss	-	Juglans regia
Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Pyramiden-Eiche	-	Quercus robur ‚Fastigiata‘
Säulen-Hainbuche	-	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Feldahorn	-	Acer campestre
Felsenkirsche	-	Prunus mahaleb
Birnbaum	-	Pyrus communis
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna

IV. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Schutz von Außenwohnbereichen

Mittels einer günstigen Anordnung eines späteren Baukörpers sind Abschirmeffekte bzw. Schallschatten zu schaffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete sind auch für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien) einzuhalten. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche auf der den Bahnanlagen abgewandten Gebäudeseiten anzulegen.

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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist jedoch aufgrund einer möglichen Verlagerung von Schadstoffen vom Boden in das Grundwasser nicht vorgesehen. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in die öffentliche Kanalisation ist durch technische Vorkehrungen auf max. 11l/s zu begrenzen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers 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.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/ oder Entsorgungsträger angeschlossen. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere von der Deutschen Telekom AG, der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG) durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

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.

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.

Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz -DSchG- Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen. Der Be-

ginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 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 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV und V im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus 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 (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Altlastensituation

Die altlastenverdächtige Fläche „Ehem. Bahnbetriebswerk Moselweiß“, Reg.-Nr. 111 00 000-5505 ist bekannt und wurde in den vergangenen Jahrzehnten umfangreich untersucht.

Gemäß den Umwelttechnischen Berichten zum Projekt „Neubau Wohnbebauung Teilfläche 7b Koblenz-Moselweiß“, und dem Bericht zum Projekt „Neubau Drogeriemarkt Teilfläche 7a Koblenz-Moselweiß“ des Instituts für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas vom 13.07.2016 können die generelle Bebaubarkeit der Fläche, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet werden (siehe auch Kap. 2.1.2.1 des Umweltberichts).

Städtebaulicher Vertrag

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsflächen und –maßnahmen am Heiligenweg und im Waldgebiet am Rittersturz werden über einen Städtebaulichen Vertrag gem.

§ 11 BauGB gesichert. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht. Erläuterungen zum Artenschutz sind aus dem beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz zu entnehmen.

Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu sichern.

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Bauzeiten

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 29.2. gefällt werden. Die Rodung der Wurzeln sowie die Herrichtung der Bauflächen (Planum) dürfen erst ab dem 15.3. (nach Beendigung der Winterruhe der Mauereidechse) erfolgen. Eine Ausnahme stellt die Herrichtung vorgezogener Ausgleichsflächen dar, diese müssen bis 15.3. (des Eingriffsjahres) voll funktionsfähig hergerichtet sein.

Baumkontrollen

Die Baumhöhlen enthaltenden Pappeln entlang der Behringstraße sind vor ihrer Fällung auf Besatz durch Fledermäuse und Bilche zu kontrollieren.

Bergen von Reptilien

Die Bergung streng geschützter Tiere ist durch Fachpersonal und nur innerhalb der lokalen Population durchzuführen. Die Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die Baufeldfreimachung hat in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Geräumte Flächen sind mit temporären Reptilienschutzgittern vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

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.