



**BEBAUUNGSPLAN NR. 298
„ORTSABRUNDUNG BISHOLDER“
ÄNDERUNG NR. 5**

**TEXTFESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (8) BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

A	FORMELLES VERFAHREN.....	3
B	PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
C	HINWEISE	4

A FORMELLES VERFAHREN

Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans werden die bisher geltenden zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen aufgehoben.

Ebenso wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung die Textfestsetzung Nr. 6.1 und die Textfestsetzung Nr. 6.2 a) ersetzt.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert und behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.

Hinweis: Die Änderungen gegenüber der bisher geltenden Fassung sind grau hinterlegt.

B PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I Allgemeine Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 16 BIS 21 BauNVO)

a) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Oberkante der Attika.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt GH = 173,0 m üNN.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 6 je Wohngebäude begrenzt.

3. Stellplatzpflicht (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m § 47 LBauO)

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ist die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2 festgesetzt.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 88 LBauO

4.1 Die Oberkante des Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses (FOKE) ist mit max. 162,50 m üNN festgesetzt.

4.2 Für die äußere Gestaltung der ein- bzw. zwei-geschossigen Gebäude wird im Einzelnen folgendes vorgeschrieben:

a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40° **oder als Flachdach** zulässig.

II Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Maßnahmen auf nicht überbauten und nicht überbaubaren Freiflächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Es sind 2 großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

C HINWEISE

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) vorzulegen, aus dem sich die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) ergeben.

Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz (Artenschutzuntersuchung vor Abriss) sind zu beachten.

Über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.) entscheidet die Untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der einzureichenden Unterlagen.

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung betreffend (Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Verschluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten.

Gemäß dem Infoblatt „Artenschutz“ wird der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) empfohlen.

2. Monitoring

Es können eventuell erforderliche Maßnahmen zum Monitoring, insbesondere bzgl. der unter Ziffer B.1. fallenden Maßnahmen zum Artenschutz, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Auflage zur Baugenehmigung) durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt werden.

3. 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.

4. 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 Niederschlagswasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden.

Die 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. Dachbegrünung

Flachdächer sollen mindestens extensiv begrünt werden.

9. 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.

Ausgefertigt, Koblenz den

Stadtverwaltung Koblenz

- Oberbürgermeister