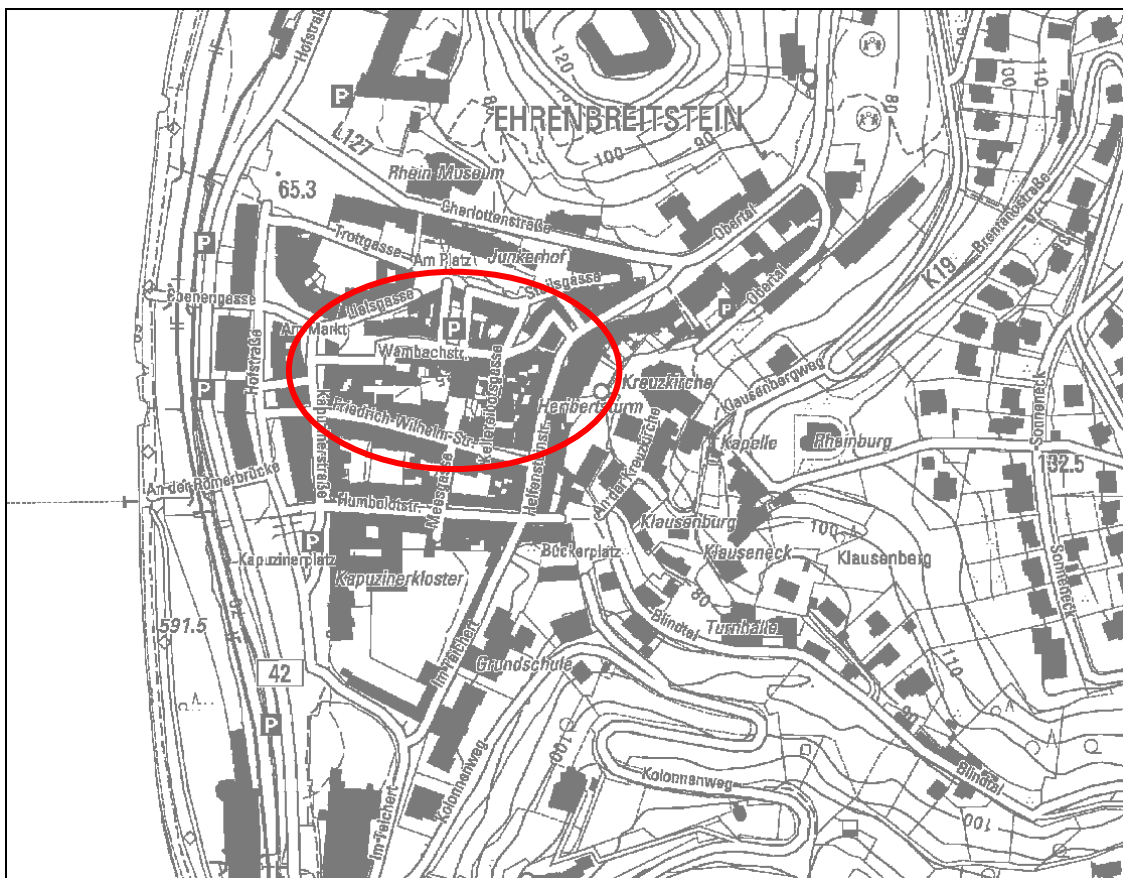


**Textfestsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Nr. 164c – „Sanierungsgebiet**  
**Ehrenbreitstein: Bereich zwischen Am Markt / Lielsgasse /**  
**Am Platz / Steilsgasse / Wambachstraße /**  
 **Helfensteinstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße“**

**2. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2019



**Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 164c „Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein: Bereich zwischen Am Markt / Lielsgasse / Am Platz / Steilgass / Wambachstraße / Helfensteinstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße“ (06.12.1996) bleiben, bis auf die nachfolgend aufgeführten Punkte, von dieser Änderung Nr. 2 unberührt:**

**I. Die Festsetzungen zu Nummer 4 werden in Gänze wie folgt ersetzt:**

**4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

4.1. Im besonderen Wohngebiet sind Tiefgaragen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der mit „GTGa“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

4.2. Im besonderen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Garten- oder Gerätehäuser dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 20,00 m<sup>3</sup> umbauten Raumes nicht überschreiten.

Des Weiteren sind Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Kleintierhaltung im besonderen Wohngebiet unzulässig.

4.3. Abfall- und Wertstoffbehälter sind, mit Ausnahme der festgesetzten Standorte, auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen anzuordnen.

Des Weiteren sind verschließbare, verkehrsflächenzugewandte Wandnischen als Einstellplatz zulässig, sofern diese die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum nicht behindern.

Soweit sich Standorte von privaten Abfall- oder Wertstoffbehältern (auch in Form von Sammelanlagen) im Freien befinden, sind diese durch Einhausung der Sicht und Sonneneinstrahlung zu entziehen.

**II. Die Festsetzungen zu Nummer 5 (Flächen für die Abfallentsorgung) entfallen in Gänze**

**III. Die textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 9 wie folgt ergänzt:**

**9. Hinweise**

**9.1. Denkmalzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches zur „Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich Koblenz-Ehrenbreitstein“ (1993) sowie der „Denkmalzone Tal Ehrenbreitstein“



(1998). Neu-, Um-, Aus- bzw. Rückbaumaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 164c sind daher frühzeitig, vor dem jeweiligen Eingriff mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Koblenz abzustimmen.

#### 9.2. 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.

#### 9.3. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind 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.

In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets befinden sich Bleimantelkabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Deutsche Telekom Technik GmbH sofort zu verständigen, damit erforderliche Prüf- und ggf. notwendige Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

#### 9.4. 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 Niederschlagwasser“ 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.

#### 9.5. 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.



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

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

#### 9.6. 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.

#### 9.7. Archäologie

Im Bebauungsplangebiet sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen den Kontakt mit der oben genannter Dienststelle auszunehmen. Die Direktion Landesarchäologie Koblenz ist unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs. 2 DSchG RLP).

#### 9.8. 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 Feuerwehzufahrt 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 (48m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

#### 9.9. Leitfaden Farbkultur

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird – im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl von Gebäuden – die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen. Die Lage innerhalb der „Denkmalzone Tal Ehrenbreitstein“ erfordert allerdings, die tatsächliche Farb- und Materialwahl der Gebäude abschließend mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### **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.