

**Textteil zum Bebauungsplan**  
**Nr. 58 „Baugebiet: Verwaltungszentrum II“,**  
**Änderung und Erweiterung Nr. 11**

**Präambel:**

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Verwaltungszentrum II“.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung und Erweiterung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen weiterhin in Kraft.

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte / ergänzende Festsetzungen**  
(gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

**Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte**

Die unter 1.2 getroffene Textfestsetzung „*Die der Versorgung des Sondergebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen im Erdgeschoss zulässig.*“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 „Baugebiet: Verwaltungszentrum II“ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 58 und dessen 11. Änderung und Erweiterung ersetzt, s. Textfestsetzung 1.2.

**Ergänzende / geänderte textliche Festsetzungen (kursiv)**

**1. Allgemeines**

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO) sind nur zulässig:

1.11 Büro- und Verwaltungsgebäude

1.12 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.13. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels)

1.2 Die der Versorgung des Sondergebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind im Bebauungsplan allgemein zulässig.

**6. Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

*6.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.*

**B. Hinweise**

Folgende Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden ergänzt:

**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.

Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

**Archäologie:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

**Wasserwirtschaft**

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 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.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 58 "Baugebiet: Verwaltungszentrum II",  
11. Änderung und Erweiterung**

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier 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.

**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 (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.

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, ist der Fund der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

**DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

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