

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“, Änderung Nr. 8

Präambel:

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte**

Die unter 2.2 getroffene Textfestsetzung „Garagen und Stellplätze“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ sowie die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ziffer ⑤ bezeichnete Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 Abs. 2 LBauO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 25 und dessen 8. Änderung ersetzt, s. Textfestsetzung 1.2.2.

1.2 **Ergänzende Festsetzungen**

1.2.1 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 16 BIS 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.

Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt FH = 177,5 m ü. NN.

1.2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

(gemäß § 9 (1) 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

1.2.4 Garagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

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 15. August 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. Feuerwehrumfahrung von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen. 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.

Altlasten/pot. Altstandorte

Laut aktueller Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz (Stand: März 2019) wurden auf dem Grundstück „Ellingshohl| 66“ (Flurstück 9/10) einmal Firmen aus den Branchen Holzhandel, Transportunternehmen sowie Auto- und Möbeltransporte betrieben. Diese Informationen wurden allerdings lediglich aus vorhandenen Quellen erfasst, ohne dass man weiß, ob die Nutzungen auch tatsächlich dort stattgefunden haben. Zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich um einen altlastenrelevanten Standort nach Standortprüfung. Ob tatsächlich eine Verifizierung als Altstandort oder Altablagerung erfolgt, erfordert weitere Untersuchungen. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“, Änderung Nr. 8
Satzungsfassung

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.