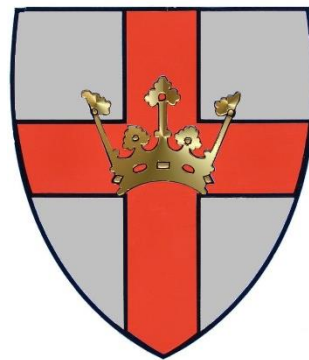


## Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

**Bebauungsplan Nr. 25  
„Baugebiet: Lüderitzstraße“  
Änderung Nr. 8**

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Satzungsfassung

Begründung  
(Satzungsfassung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Änderung zum bestehenden Bebauungsplan	5
<b>2.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.4	Schutzgebietsausweisung	10
2.5	Artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Bestandsdarstellung und Bewertung	10
<b>3.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise</b>	<b>12</b>
4.1	Nutzungskonzeption	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Erschließung, Zufahrt der Garagen, Carports oder Stellplätze	13
4.4	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	14
4.5	Archäologie / Altlasten / Denkmalpflegerische Belange	14
4.5.1	Wasserwirtschaft	14
4.5.2	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	14
<b>5.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>

---

Begründung  
(Satzungsfassung)

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches (gelb gestrichelt) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baugebiet Lüderitzstraße“	5
Abb. 3:	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)	6
Abb. 4:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	8
Abb. 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	9
Abb. 6:	Landespflegerische Bestandssituation vor Ort	11

Begründung  
(Satzungsfassung)

## 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Der am 19.11.1985 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ Änderung Nr. 2 setzt für die beiden Grundstücke Ellingshohl Nr. 64 und 66 eine Doppelhausbebauung mit einer entsprechend hierauf zugeschnitten überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig (zur Ellingshohl) über eine Baulinie sowie seitlich und rückwärtig durch Baugrenzen definiert.

Von Seiten der künftigen Grundstückseigentümer wurde die Absicht an die Verwaltung herangetragen, das bisher noch unbebaute, ca. 720 m<sup>2</sup> große Grundstück Ellingshohl Nr. 66 mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu bebauen.

Zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens ist die Festsetzung im Hinblick auf die Doppelhausbebauung zu ändern sowie der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen. Änderungen an der Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) sind nicht beabsichtigt. Die Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines freistehenden Einzelhauses passt sich weiterhin in das ursprüngliche planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ ein. Schließlich sind gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf den sich im Nordwesten an das Plangebiet entlang der Ellingshohl anschließenden Grundstücke Einzelhäuser zulässig.

Aufgrund der baulichen Bestandssituation - im bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Ellingshohl Nr. 64 wurden zwischenzeitlich und baurechtlich genehmigt in die Brandwand Fenster eingebaut - kann nicht mehr ohne Weiteres eine Doppelhaushälfte (gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans) auf dem Grundstück Nr. 66 angebaut werden. Insofern ermöglicht die Bebauungsplanänderung mit den o.g. Planungszielen künftig eine bauliche Nutzung eines bisher unbebauten Grundstücks und stellt damit eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar.

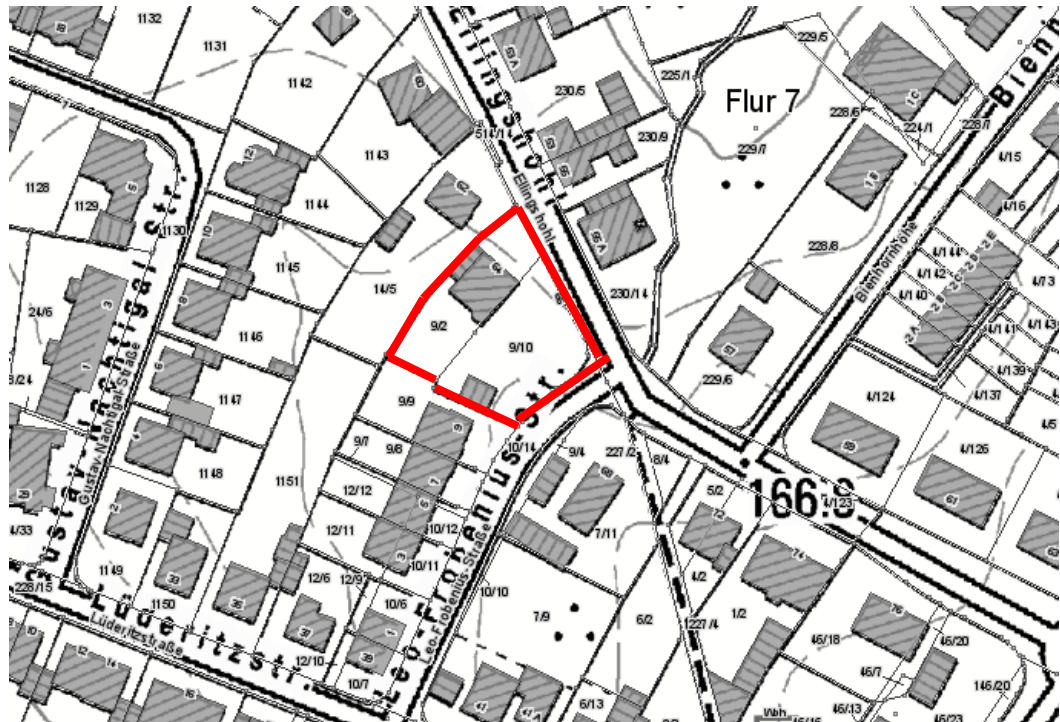
Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitstatbestände liegen vor, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Planänderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Hausform,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Begründung  
(Satzungsfassung)

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Pfaffendorf, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 9/2 und 9/10. Die Erschließung des Vorhabens ist über die Ellingshohl sowie über die Leo-Frobenius-Straße gesichert.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**

Der Geltungsbereich grenzt im Süd/Südwesten und Nordwesten an Wohnbebauung an. Im Nordosten wird das Grundstück durch die Straße Ellingshohl, im Südosten durch die Leo-Frobenius-Straße begrenzt.

### 1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb des Koblenzer Stadtteils Pfaffendorfer Höhe in einem Wohngebiet, südöstlich der Koblenzer Innenstadt. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Doppelhäusern und kleineren Grünzügen geprägt. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich im fußläufigen Umfeld.

Über die nördlich angrenzende Straße Ellingshohl erreicht man in wenigen Fahrminuten die Bundesstraße 42. Bei der Bundesstraße handelt es sich um die Hauptverkehrsachse im rechtsrheinischen Rheintal mit im weiteren nordwestlichen Verlauf direktem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (A 48).

Begründung  
(Satzungsfassung)

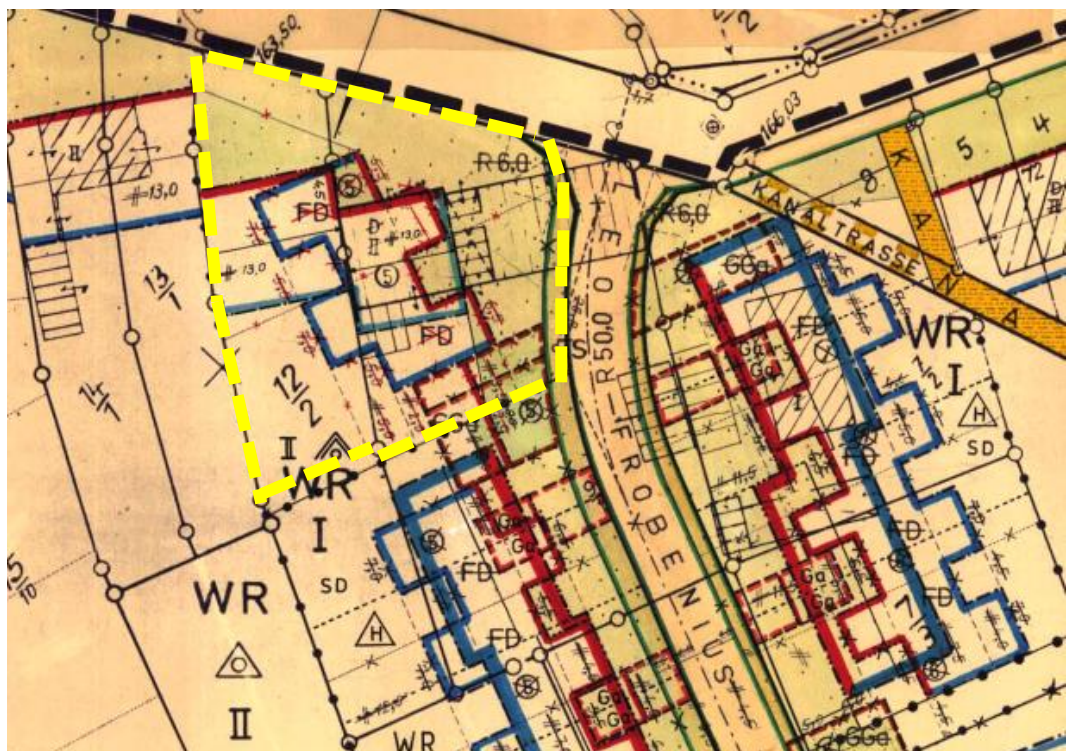
Die Koblenzer Innenstadt kann in wenigen Minuten per Bus oder zu Fuß (30 Minuten) erreicht werden. Somit ist das Plangebiet versorgungs- und verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

**1.4 Änderung zum bestehenden Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von 0,12ha, wobei der unbebaute Bereich eine Fläche von ca. 0,07 ha misst. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet Lüderitzstraße“, Änderung Nr. 8 ersetzt die Planurkunde die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 nur bezogen auf den dargestellten Geltungsbereich.



**Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches (gelb gestrichelt) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baugebiet Lüderitzstraße“**

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit, werden aber durch zusätzliche textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. einige Festsetzungen für das Plangebiet aufgehoben (siehe Kap. 4).

Begründung  
(Satzungsfassung)

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet Lüderitzstraße“ und dessen bisherigen rechtsverbindlichen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

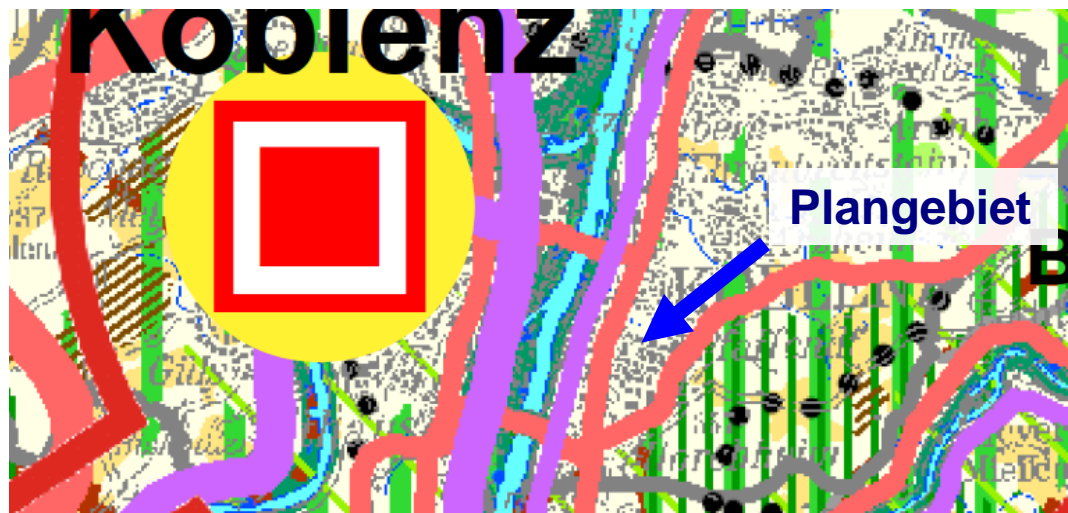
**2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen**

**2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>1</sup>

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>2</sup>



**Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)**

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 86  
<sup>2</sup> ebenda, S. 128/129

Begründung  
(Satzungsfassung)

Für das Plangebiet werden innerhalb der Gesamtkarte des LEP IV keine Darstellungen getroffen.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“<sup>1</sup>.

Das Ziel 34 (Z 34) besagt, dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden“<sup>2</sup>.

Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Die Änderung des Bebauungsplanes erzielt die Entwicklung von bestehenden Wohnflächen, die bereits erschlossen sind und für die Fläche eine zeitgerechte Bebauung vorsehen. Durch die Anpassung der Baugrenze und des zulässigen Gebäudetypus könnte ein bereits entwickelter Straßenzug durch das zu bebauende Endgrundstück städtebaulich entwickelt und ein Baulückencharakter vermieden werden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

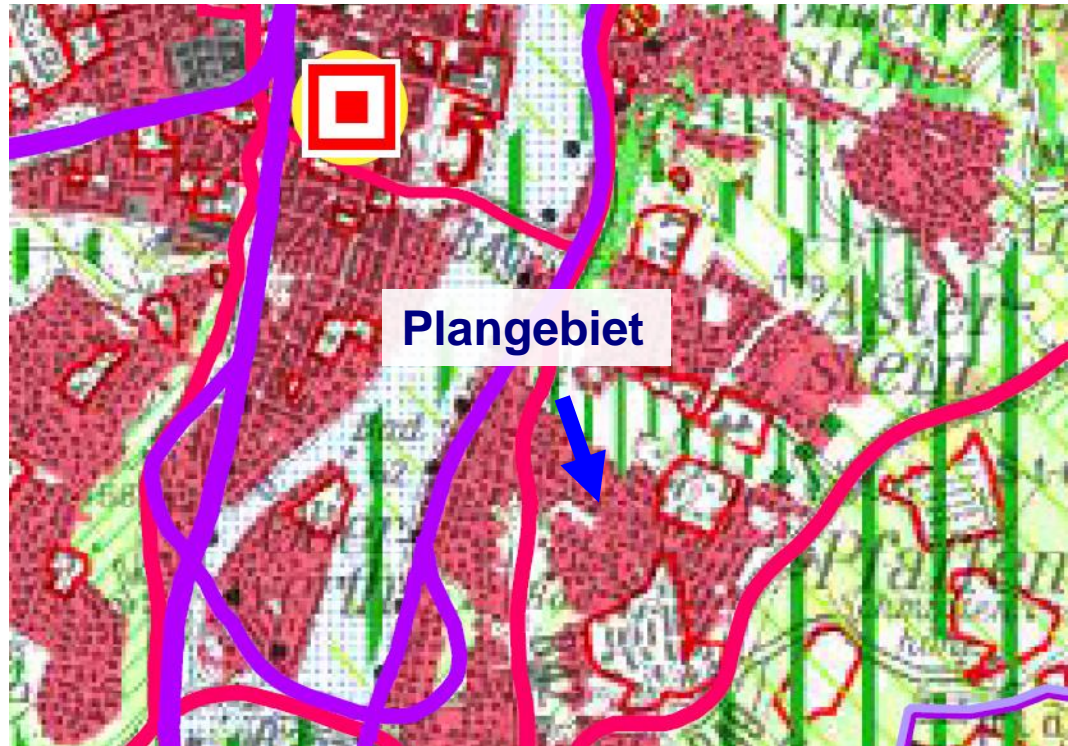
Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte die Darstellung Wohnbauflächen vorgenommen, die sich auch im direkten Umfeld weiterführen. Ebenso befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet). Im weiteren Umfeld befinden sich Darstellungen für Vorbehaltsgebiete der Erholung und Tourismus (G) sowie Flächen für regionale Grünzüge (Z). Die im weiteren Umfeld liegenden Darstellungen werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm IV, S. 76  
<sup>2</sup> ebenda, S. 80



Begründung  
(Satzungsfassung)



**Abb. 4: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)**

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

### **1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden**

„G 14: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein. Sie bildet eine Verbindung zwischen den im Norden und Süden bestehenden Wohngebieten. Trotz der besonderen Topographie (extreme Hanglage) wird neues Wohnbaupotential geschaffen, das an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann.

#### **1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge**

„G21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Schulen und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Ebenfalls ist das Plangebiet gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Schaffung neuen Wohnraums wird zur Stärkung des Oberzentrums Koblenz beigetragen.

Begründung  
(Satzungsfassung)

### 2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

„G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“

Durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird zum Erhalt der besonderen Klimafunktion dahingehend beigetragen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen sind. Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen sollen dabei integriert werden.

Die Ziele und Grundsätze des RROP 2017 werden somit im vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

## 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den gesamten Siedlungsbereich als Wohnbaufläche dar.

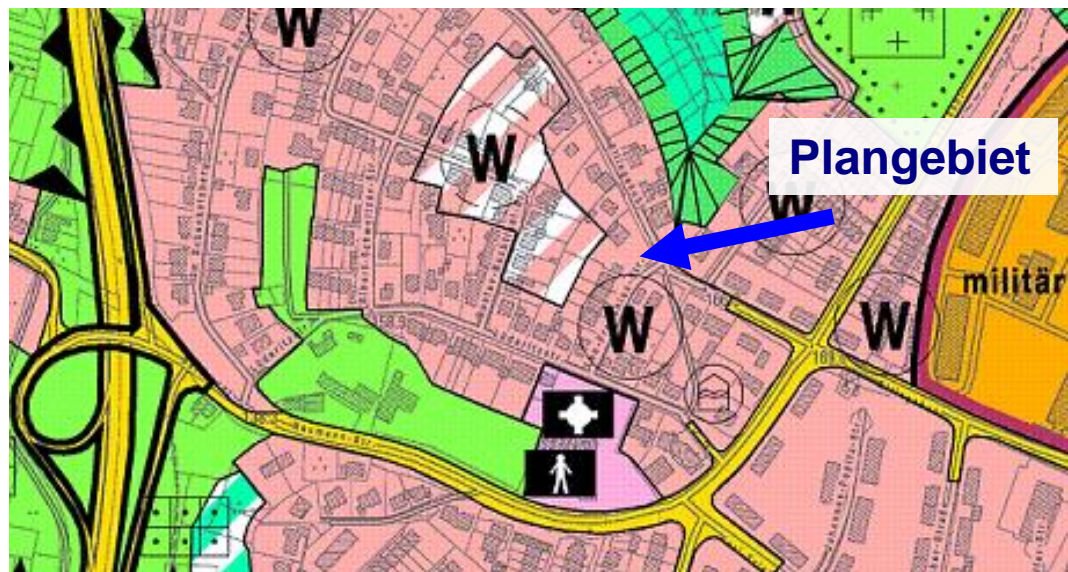


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Begründung  
(Satzungsfassung)

Somit gilt das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

## 2.4 Schutzgebietsausweisung

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet – dem FFG Gebiet Lahnhänge (FFH-5613-301) beträgt etwa 2,3 km in östliche Richtung. Das FFH-Gebiet Mittelrhein (FFH-5510-301) befindet sich in einer Entfernung von 2,3 km gen Nordwesten und ca. 1,6 km gen Südwesten. Das FFH- Gebiet Mosel (FFH-5908-301) liegt ca. 2,3 km gen Nordwesten.

Das Vogelschutzgebiet Lahnhänge mit der Kennung VSG-5611-401 befindet sich in einer Entfernung von 815 m gen Osten

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende schutzwürdigen Biotope:

- Bienhorntal BK-5611-0537-2006, 150 m gen Norden;
- Wald-Offenland-Komplex östlich B 49 BK-5611-0547-2006, 810 m gen Osten
- Buchenwälder zwischen Wachecker Kopf und Horchheimer Höhe BK-5611-0545-2006, 980 m gen Südosten

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete oder die schutzwürdigen Biotope zu erwarten.

Weitere Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 2.5 Artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Bestandsdarstellung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes, deren Freiflächen hauptsächlich landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch entwickelt werden sollen. Der Bereich des neu zu bebauenden Grundstücks wird derzeit als gärtnerisch angelegte Scherrasenfläche genutzt. Randlich der Scherrasenfläche, an den Grundstücksgrenzen, befinden sich überwiegend Ziersträucher und wenige kleinere Bäume. Im Nordosten des Geltungsbereiches steht ein kleinerer Mirabellenbaum, der leicht abgängig ist. Im Mirabellenbaum sind keine Nester und Höhlen vorhanden.

Begründung  
(Satzungsfassung)



**Abb. 6: Landespflegerische Bestandssituation vor Ort**

Im Plangebiet befinden sich die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen. Biotoptypenkürzel und Benennung erfolgen gemäß der Erfassungseinheiten des OSIRIS-Kartierschlüssels für Rheinland-Pfalz:

- HM 4 Scherrasen
- BD 3 Gehölzstreifen, überwiegend Ziersträucher
- BF 4 Obstbaum (Mirabelle)

Durch die Lage der überbaubaren Fläche können die meisten grundstückseingrenzenden Strukturen erhalten bleiben. Der im Süden angrenzende Garagenbau weist keine Öffnungen auf, sodass ein Vorkommen und/oder Brutstätten von schutzwürdigen Tieren ausgeschlossen werden können. Ein Abbruch des Garagenbestandsbaus kann somit erfolgen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Ggfl. wird der Obstbaum im Rahmen des Bauvorhabens gefällt werden müssen. Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück ist jedoch möglich.

Im Bereich der geplanten künftigen Garagenzufahrt werden Sträucher weichen müssen. Hier handelt es sich jedoch um keine schutzwürdigen Strukturen, sodass die Sträucher ggf. an anderer Stelle auf dem Grundstück erneut gepflanzt werden können. Die entsprechende grünordnerische und landespflegerische Festsetzung dient zur Erhaltung der bereits bestehenden Grünflächenstruktur und zur Eingrünung des Grundstücks. Sonstige umweltrelevante Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

Begründung  
(Satzungsfassung)

### 3. Planungsalternativen

Aufgrund der gegebenen Eigentums- und Bebauungssituation im Plangebiet stehen alternative Erweiterungsmöglichkeiten (bestehende, jedoch städtebaulich nicht zu verfolgende Anbaumöglichkeit einer Doppelhaushälfte) für das Einfamilienhaus an diesem Standort nicht zur Verfügung.

### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

#### 4.1 Nutzungskonzeption

Innerhalb des Plangebiets ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Diese Nutzung entspricht der bisherigen festgesetzten Nutzung (WR-Gebiet) und bleibt unverändert.

Die geplante Änderung sieht vor, das bisher noch unbebaute ca. 720 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu bebauen. Da bisher nur Festsetzungen zur Errichtung von Doppelhäusern zulässig waren, bedarf es hier der Änderung für die Flurstücke 9/2 und 9/10. Städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in das nähere Umfeld ein, da hier hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser erbaut wurden. Somit wird das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ nicht verändert.

In diesem Zusammenhang wird ebenso ermöglicht, dass die Zufahrt zum Grundstück auch von der Straße Ellingshohl zulässig sein wird. Die zwingende Festsetzung, dass in bestimmten Planbereichen die Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen nur über die Leo-Frobenius-Straße erfolgen müssen, wird aufgehoben. In Bezug auf das Plangebiet besteht aus städtebaulichen Gründen keine Notwendigkeit, die Zufahrtsregelung aufrecht zu erhalten.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ und dessen rechtsverbindliche Änderungen unverändert weiterhin in Kraft.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

**Anzahl der Geschosse und zulässige Gebäudehöhe:** Die Höhendimensionierung beruht auf einer vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung. Die Anzahl der Geschosse ist in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen, da keine zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

Begründung  
(Satzungsfassung)

Die Höhe baulicher Anlagen 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. Dies entspricht einer max. Höhe von 11,5 m, bezogen auf eine vorhandene Geländehöhe von 166,0 m ü. NN.

Somit fügt sich die geplante bauliche Anlage städtebauliche in die Umgebungsbebauung ein und entspricht weiterhin dem planerischen Konzept des Ursprungsbebauungsplanes.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe erfolgt ebenfalls über die zeichnerischen Festlegungen in der Planurkunde.

**Bauweise:** Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die städtebaulich prägende Bauweise im Planungsumfeld ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Im Geltungsbereich ist daher nur eine offene Bauweise zulässig. Die Umsetzung von Bauvorhaben ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Ebenso ist im Geltungsbereich ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern zulässig, die aufgrund der Lage des Plangebietes in einem reinen Wohngebiet städtebaulich integriert werden kann. Die Festsetzung zur Errichtung von Doppelhäusern wird für beide Flurstücke (9/2 und 9/10) aufgehoben, da aus der künftigen Umsetzung des Bauvorhabens eine Doppelhausbebauung zwischen dem Bestandsgebäude (Haus-Nr. 64) und dem geplanten Neubauvorhaben nicht mehr sinnvoll möglich sein wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen zeichnerischen festgesetzt wurde, wurde für das Vorhaben etwas größer gewählt, um sowohl den Baukörper des geplanten Einfamilienhauses als auch die bauliche Anlage einer Terrasse zu ermöglichen. Für das Bestandsgebäude wurde die Baugrenze ebenso bezogen auf die Lage der Terrasse erweitert. So wird auch eine zweckmäßige Errichtung von Gebäude für die Zukunft gesichert.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (u.a. die zulässige Dachform als Satteldach) bleiben unverändert. Sie dienen der städtebaulichen Integration des Vorhabens in die bereits bestehenden am Ursprungsbebauungsplan orientierenden gestalterischen Festsetzungen.

#### 4.3 Erschließung, Zufahrt der Garagen, Carports oder Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Ellingshohl“. Die Zufahrt zu Garagen, Carports und Stellplätzen ist somit auch über die Straße „Ellingshohl“ zulässig. Da das Plangebiet als Eckgrundstück von der Leo-Frobenius-Straße und der Ellingshohl begrenzt wird, besteht keine Notwendigkeit, die Zufahrt zum Grundstück von der Ellingshohl auszuschließen. Die bestehende Festsetzung soll daher aufgehoben werden, um mehr Flexibilität in der städtebaulichen Orientierung der Zufahrten entlang der Ellingshohl zu ermöglichen.

Begründung  
(Satzungsfassung)

#### **4.4 Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen**

#### **4.5 Archäologie / Altlasten / Denkmalpflegerische Belange**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und / oder schädliche Bodenbelastungen vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Umfeld zum Plangebiet sind keine gelisteten Kulturdenkmäler der Stadt Koblenz vorhanden.

##### **4.5.1 Wasserwirtschaft**

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin 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.

##### **4.5.2 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde**

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Koblenz, Juni 2019  
Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure