

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 51 Ä 17

Präambel: Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

(gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 ersetzt dieser nach Erlangung der Rechtskraft vollständig den durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich (des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes: Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 14, mit Rechtskraft von 1996)

Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 mit seinen sonstigen Änderungen unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Kerngebiet (MK) | § 7 BauNVO |
| 1.1.1 Im Erdgeschoss des MK-Gebietes sind nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. | § 9 (3) Satz 2 BauGB i.V. mit § 1 (7) BauNVO Nr.1 |
| 1.1.2 Nicht zulässig sind: | |
| • Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Form von sog. Erotikfachmärkten und Sex-Shops. | § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| • Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. | § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO |
| • Die in § 7 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos und als Vergnügungsstätte einzustufende bordellartige Betriebe. | § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| • Die in § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 von § 7 BauNVO fallen. | § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

1.1.3 Abweichend sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig:

- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.2 als unzulässig erklärten Vergnügungsstätten. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO
- Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und gewerblich einzustufende bordellartige Betriebe. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO

1.1.4 Die nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind unzulässig, wenn an der Außenwand von Aufenthaltsräumen der Wohnnutzung ein Abstand von 0,4 H im Sinne von § 8 LBauO nicht eingehalten wird und eine Belichtung des Aufenthaltsraumes nur über Fenster dieser Außenwand erfolgt. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO

Ausgenommen hiervon sind Aufenthaltsräume von zulässiger / ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung, bei denen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Mindestanforderungen an die Tageslichtbeleuchtung von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN EN 17037: Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung EN 17037:2018 erfüllt werden.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
§ 18 BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.1.1 Die zwingend oder als Mindest- und Höchstmaß in m ü. NHN als Trauf-, First-, oder Attikahöhe festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.
- 2.1.2 Als Bezugspunkt bei Flachdächern wird die Höhe der Attika (AH) festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. § 18 (1) BauNVO
- Definition der Traufhöhe (TH)
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.
- Die in der Planurkunde festgesetzten Traufhöhen (TH) regeln nur die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Dachtraufen.
- Definition der Gebäudehöhe
Oberkante der baulichen Anlagen oder signifikante Teile der baulichen Anlagen.
- Definition der Attikahöhe / Oberkante Attika (OKA)
Die Attikahöhe wird gemessen am höchsten Punkt der über den Dachrand / die Dachfläche herausragenden Außenwand. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.3 Bei den als zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind geringfügige Abweichungen (+/- 0,20 m) zulässig. § 18 (2) BauNVO
- 2.1.4 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.1.1 (hier First-, oder Attikahöhen) um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). § 18 (1) BauNVO
- 2.1.5 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.1.1 (hier First-, oder Attikahöhen) um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). § 18 (1) BauNVO
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** § 19 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. § 19 (4) BauNVO

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

- | | | |
|------------|---|--|
| 2.3 | Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen | § 20 (1) BauNVO |
| 2.3.1 | Die zwingenden, oder als Mindest- und Höchstmaß, oder als Höchstmaß festgesetzten Anzahlen an Vollgeschossen ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.4 | Geschossflächenzahl | § 20 (1) BauNVO |
| 2.4.1 | Die maximale Geschossflächenzahl beträgt im Kerngebiet entsprechend dem Einträgen in der Planurkunde im zeichnerisch südlich abgegrenztem Bereich des Kerngebietes 3,0, im zeichnerisch nördlich abgegrenztem Bereich des Kerngebietes 3,7. | § 16 (2) Nr. 2 und (5) BauNVO i.V. mit § 17 (2) BauNVO |
| 2.4.2 | Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. | § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO |
| 2.5 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 (4), 16 (2) BauNVO |
| 2.5.1 | Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten " <i>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiet</i> " sind wie Baugrenzen anzuwenden. Ein Zurücktreten von baulichen Anlagen ist generell zulässig. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (auf max. 1/3 Länge des jeweiligen Fassadenabschnittes bis zu einer Tiefe von 1,5 m) ist ebenfalls zulässig. | § 23 (3) BauNVO |
| 3. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| 3.1 | Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ① bzw. ② gekennzeichneten Arkadenflächen bzw. unterbaute Grundstücksflächen werden auf der Verkehrsflächenebene mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet. | |
| 3.2 | Der im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichnete Gemeinschaftshof inkl. Zufahrt dient der Andienung von den an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzenden Baugrundstücken sowie zur Erschließung der in der Planurkunde abgegrenzten Tiefgarage. | |
| 3.3 | Der im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ④ gekennzeichneten Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der KEVAG (heute Energieversorgung Mittelrhein AG) für die Allgemeinversorgung belastet. Es umfasst das Recht unterirdische Versorgungsanlagen (7 x 1 kv) herzustellen und zu unterhalten. | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

4. Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO

- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand ist bis zu ihrem Anschluss an die Überdachung in dichter Ausführung ($R'w > 25$ dB) auszuführen.
- 5.2 Für die in der Anlage 1 textlichen Festsetzungen aufgeführten Immissionsorte (IO) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß DIN 4109 (DIN 4109-1:2018-1, DIN 4109-2:2018-01) sind Anforderungen an das Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus den in der Anlage 1 nach den jeweiligen Immissionsorten aufgeführten Lärmpegelbereichen, der nachfolgenden Gleichung, der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1.

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'w_{ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist

La	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1
$K_{Raumart} = 25$ dB	-für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
$K_{Raumart} = 30$ dB	-für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart} = 35$ dB	-für Büroräume und Ähnliches.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

Das erforderliche bewertete Gesamt-Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-1, 4.4.1.

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn z. B.

- durch die schallabschirmende Wirkung baulicher Anlagen (z. B. Schallschutzwände) oder
- durch die Änderung bzw. den Wegfall emittierender gewerblicher Nutzungen oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z. B. Lärmpegelbereich III anstatt IV) nachweislich erreicht werden.

Tabelle 1 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Maßgeblicher Außenlärmpegel</u> <u>In dB</u>
<u>I</u>	<u>55</u>
<u>II</u>	<u>60</u>
<u>III</u>	<u>65</u>
<u>IV</u>	<u>70</u>
<u>V</u>	<u>75</u>
<u>VI</u>	<u>80</u>
<u>VII</u>	<u>>80^a</u>

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

2. Werbeanlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.

2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten.

2.3 Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

2.4 Werbeanlagen dürfen nicht

- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift (inkl. Darstellungen per LED-Bildschirme)

betrieben werden.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von funktionalen Freiflächen wie z.B. Terrassen, Wege, Freisitze, etc. (Freianlagen), private Verkehrsflächen zur Anlieferung und Erschließung - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.

§ 19 (4) BauNVO Satz 3

4. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

4.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25
BauGB i.V.m. § 88 (1)
Nr. 7 LBauO

1 **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

2. **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

2.1 **Dachbegrünung:**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Bei Flachdächern inkl. Dachterrassen und technische Aufbauten sowie bei gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind mindestens 80% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Baugrundstückes (mindestens) extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Die in der Planurkunde örtlich festgesetzte Pflanzfläche ist ebenfalls auf mindestens 80% dieser Fläche mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu den o.a. Mindestqualitäten herzustellen. Diese Dachbegrünung ist bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Nachweis bzgl. eines 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche anzurechnen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 2.2 Abweichend von Ziffer C 2.1 sind **flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen** gemäß Ziffer C 2.3 bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Flächennachweis bzgl. des erforderlichen 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche als Ersatz 1 : 1 flächenmäßig anzurechnen.

- 2.3 **Hinweis zur Fassadenbegrünung:** Bei Gebäuden sollten fensterlose, öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen flächig in geeigneter Art und Weise, begrünt werden. Als Richtwert

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 1 nach Anlage 2).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung sind Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite und einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m geeignet.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum - möglichst mit direkter Verbindung zum Erdreich - und eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung vorgesehen werden.

D Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Berücksichtigung des Artenschutz:

Hinweis: Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen nach Abschluss der Artenschutzbegutachtung im weiteren Verfahrensverlauf.

Es wird der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) ausdrücklich bei Neubaumaßnahmen empfohlen.

- **Beleuchtung von Außenfassaden**

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

Archäologie / Erdgeschichte:

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.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Brandschutz:

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl S. 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 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

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.

4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Regenerative Energien:

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Stellplätzen sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Wasserwirtschaft: Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine Abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m² die Untere Wasserbehörde und ab 500 m² die Obere Wasserbehörde zuständig. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreie Materialien erfolgen.

Unbelastete und nicht unterbaute Flächen von Stellplätzen und Wegen etc. sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. 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.: 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: 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.

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. 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.

Altlasten:

Nach der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz sind im Bereich des Bebauungsplans verschiedene "Gewerbliche Betriebsflächen" erfasst, die im Rahmen der Standortprüfung als altlastenrelevant eingestuft wurden.

Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Luftqualitätsmessstelle Hohenfelder Straße:

In unmittelbarer Nähe des B Plans Nr. 51 Ä 17 befindet sich direkt an der Hohenfelder Straße die Luftqualitätsmessstelle des Landesamtes für Umwelt. Diese misst unter anderem auch Feinstaub.

Im Zuge von Abriss- und Baumaßnahmen im Umfeld der **Luftqualitätsmessstelle** sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. ausreichendes Befeuchten beim Abriss) zu treffen, um eine Verfälschung der Messergebnisse der Messstelle zu vermeiden. Der Beginn von Abriss- und Baumaßnahmen sollte mindestens 2 Wochen vorher dem Landesamtes für Umwelt angezeigt werden.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:

Im Bereich der neuen Kerngebietsnutzungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl erforderlich. Für die hier Beschäftigten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

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

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

Anlage 1:

Maßgeblicher Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 für alle Geschosslagen (Quelle: Anlage 8.1 - 8.6 der schalltechnischen Untersuchung "Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für das Neubauprojekt Canto in 56068 Koblenz", Schalltechnischer Ingenieurbüro Pies, Vorabzug Stand 24.04.2020

Hinweis: *Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bestandsbebauung innerhalb des Plan- gebiets, aber außerhalb des geplanten Neubauvorhabens sollen noch im weiteren Verfah- rensverlauf ergänzt bzw. noch festgesetzt werden.*

Anhang 8.1



Birkenstraße 34
56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742 / 8987475
Fax: 06742 / 3742
E-mail :
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße
- Straßennachse
- Emission Straße

Maßstab 1:300



Projekt: 19549
Neubauprojekt CANTO in Koblenz

Bearbeiter:
elisa.skalski

Datum:
23.04.2020

Bezeichnung:
**maßgeblicher
Außenlärm**

Erdgeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)

	<= 55	Lärmpegelbereich I
	55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
	60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
	65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
	70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
	75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

Anhang 8.2



Birkenstraße 34
 56154 Boppard-Buchholz
 Fon: 06742 / 8987475
 Fax: 06742 / 3742
 E-mail :
 elisa.skalski@schallschutz-pies.de

- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emission Straße

Maßstab 1:300
 0 1,5 3 6 9 12 m

Projekt: 19549
 Neubauprojekt CANTO in Koblenz

Bearbeiter: elisa.skalski	Datum: 23.04.2020
------------------------------	----------------------

Bezeichnung:
maßgeblicher Außenlärm
 1. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
 Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

	<= 55	Lärmpegelbereich I
	55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
	60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
	65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
	70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
	75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

32399900

32399900

Anhang 8.3



Birkenstraße 34
 56154 Boppard-Buchholz
 Fon: 06742 / 8987475
 Fax: 06742 / 3742
 E-mail :
 elisa.skalski@schallschutz-pies.de

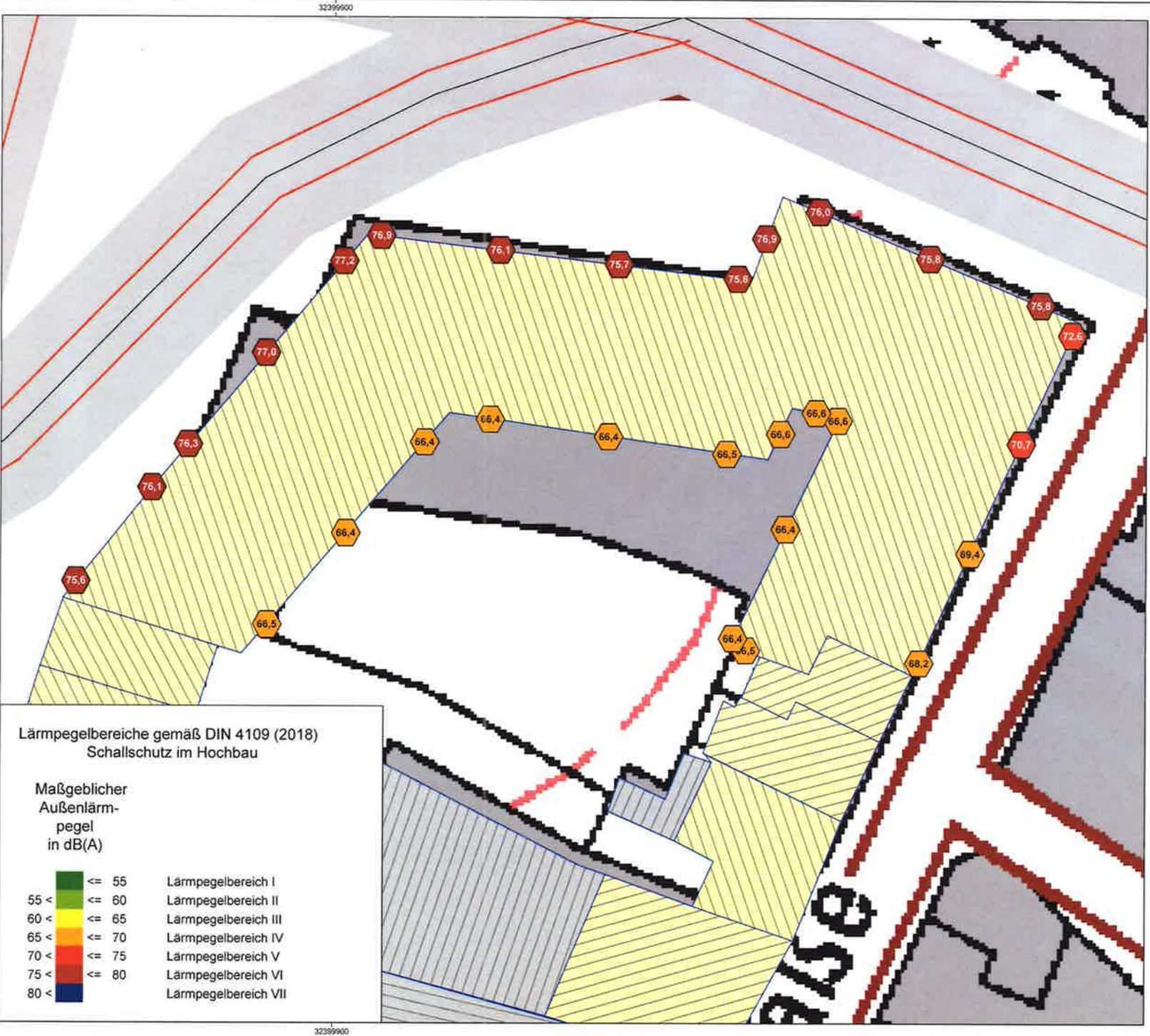
- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emission Straße

Maßstab 1:300
 0 1,5 3 6 9 12 m

Projekt: 19549
 Neubauprojekt CANTO in Koblenz

Bearbeiter: elisa.skalski	Datum: 23.04.2020
------------------------------	----------------------

Bezeichnung:
maßgeblicher Außenlärm
 2. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
 Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

	<= 55	Lärmpegelbereich I
	55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
	60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
	65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
	70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
	75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

Anhang 8.4



Birkenstraße 34
 56154 Boppard-Buchholz
 Fon: 06742 / 8987475
 Fax: 06742 / 3742
 E-mail :
 elisa.skalski@schallschutz-pies.de

- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emission Straße

Maßstab 1:300
 0 1,5 3 6 9 12 m

Projekt: 19549
 Neubauprojekt CANTO in Koblenz

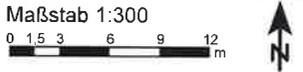
Bearbeiter: elisa.skalski	Datum: 23.04.2020
-------------------------------------	-----------------------------

Bezeichnung:
 maßgeblicher Außenlärm
 3. Obergeschoss





- Legende
-  Hauptgebäude
 -  Nebengebäude
 -  Straße
 -  Straßenachse
 -  Emission Straße



Projekt: 19549
 Neubauprojekt CANTO in Koblenz

Bearbeiter: elisa.skalski	Datum: 23.04.2020
------------------------------	----------------------

Bezeichnung:
maßgeblicher Außenlärm
 4. Obergeschoss

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
 Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

	<= 55	Lärmpegelbereich I
	55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
	60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
	65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
	70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
	75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

Legende

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emission Straße

Maßstab 1:300



Projekt: 19549
Neubauprojekt CANTO in Koblenz

Bearbeiter:
elisa.skalski

Datum:
23.04.2020

Bezeichnung:
maßgeblicher
Außenlärm

5. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)

	<= 55	Lärmpegelbereich I
	55 <	Lärmpegelbereich II
	60 <	Lärmpegelbereich III
	65 <	Lärmpegelbereich IV
	70 <	Lärmpegelbereich V
	75 <	Lärmpegelbereich VI
	80 <	Lärmpegelbereich VII

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

„Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17

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

Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera - Sorten
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicaus
Waldrebe	Clematis - Sorten
Wein	Vitis rinifera
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Wisterie	Wisteria sinensis