



**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 320
„Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“**





| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|--|--------------|
| A. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) | 4 |
| 2.2 | Höhe der baulichen Anlagen | 4 |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 4. | Stellplätze und Garagen | 6 |
| 5. | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 6 |
| 6. | Öffentliche Grünfläche | 7 |
| 7. | Gemeinbedarfsfläche | 7 |
| | | |
| B. | Erhaltung nach Städtebaurecht | 8 |
| 1. | Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Plangebietes | 8 |
| | | |
| C. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 1. | Sachlicher Geltungsbereich, Typisierung und Denkmalschutz | 9 |
| 2. | Besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen und Werbeanlagen | 9 |
| 2.1 | Form und Neigung des Daches | 9 |
| 2.2 | Dachüberstände | 11 |
| 2.3 | Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte | 11 |
| 2.4 | Dachgauben | 12 |
| 2.5 | Zwerchhäuser und Zwerchgiebel | 13 |
| 2.6 | Dachflächenfenster | 13 |
| 2.7 | Dacheinschnitte | 14 |
| 2.8 | Dacheindeckung | 14 |
| 2.9 | Antennenanlagen und Masten | 14 |
| 2.10 | Staffelgeschosse | 15 |
| 2.11 | Fassaden | 15 |
| 2.12 | Fassadenabschnitte | 15 |
| 2.13 | Materialien der Außenwände | 17 |
| 2.14 | Farbigkeit der Außenwände | 17 |
| 2.15 | Türen, Tore und Fenster | 18 |
| 2.16 | Schaufenster und Ladeneingänge | 18 |
| 2.17 | Werbeanlagen | 19 |
| 3. | Einfriedungen, Vorgärten und Abstellplätze | 21 |
| 4. | Abstandsflächen | 22 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| D. | Hinweise | 23 |
| 1. | Berücksichtigung des Artenschutzes | 23 |
| 2. | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 3. | Hochwasserschutz | 24 |
| 4. | Wasserschutzgebiet | 24 |
| 5. | Niederschlagswasser | 24 |
| 6. | Boden und Baugrund | 25 |
| 7. | Kampfmittelfunde | 25 |
| 8. | Denkmalschutz | 26 |
| 9. | Brandschutz | 26 |
| 10. | Begrünung von Flachdächern und Fassadenbegrünung | 27 |
| 11. | Eisenbahnbetrieb auf der rechten Rheinseite | 27 |
| 12. | Notwendige Stellplätze | 28 |
| 13. | Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und Regelwerke | 28 |
| | | |
| E. | Grundlagen | 29 |
| 1. | Bebauungsplan Nr. 320, Rheinsilhouette Neuendorf-Altort Plan „Bestand“ 1:500 vom 19.05.2017 | |
| 2. | Bebauungsplan Nr. 320, Rheinsilhouette Neuendorf-Altort Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ 1:500 vom 13.07.2017 | |
| 3. | Naturschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen und Pflanzungen im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuen- dorf-Altort/Koblenz“, aufgestellt November 2018 | |
| 4. | Bürgerbeteiligung: Protokoll Bürgerworkshop 23.08.2017 | |
| 5. | Bürgerbeteiligung: Protokoll Ortsbegehungen 13., 15. und 18.09.2017 | |
| 6. | Leitfaden Farbkultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage 2011 | |



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

(1) Die Trauf- und Firsthöhen dürfen in den nachfolgend aufgeführten, in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen und Einzelflächen folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

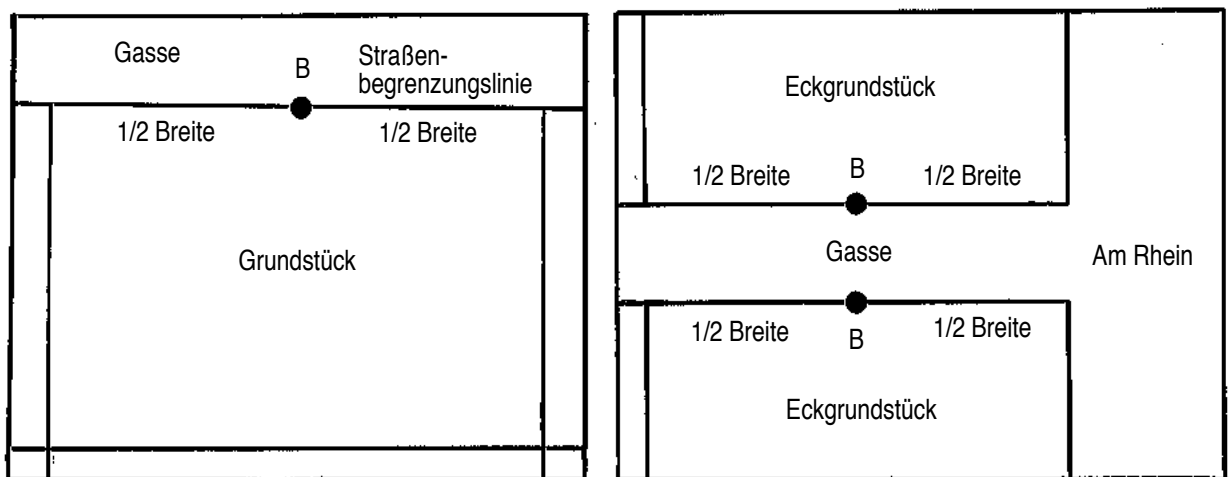
| Zone | Traufhöhe maximal (THm) | Firsthöhe maximal (FHm) |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| A | 7,50 m | 12,50 m |
| B | 8,50 m | 13,50 m |
| Flächen mit Festsetzung von Einzelwerten je Gebäude, z. B.: | 9,4 m | 15,7 m |

(2) Über Baulinien müssen Außenwände eine Traufhöhe von mindestens 5,0 m aufweisen.

(3) Der Bezugspunkt „B“ für die angegebenen Trauf- und Firsthöhen liegt, wenn nicht anders in der Planzeichnung bestimmt,



- auf der Straßenbegrenzungslinie und auf der Mitte der dortigen Grundstücksbreite, maßgebend ist die direkt angrenzende Oberkante der Straße oder des Bürgersteiges.
- Bei Eckgrundstücken an den Einmündungen der zum Rhein hin verlaufenden Gassen mit der Hochstraße einerseits und der Straße Am Ufer sowie dem Leinpfad andererseits liegt der Bezugspunkt in den Gassen.
- Reicht ein Grundstück von einer Gasse zur nächsten Gasse, dann liegt der Bezugspunkt an der Gasse der amtlichen Gebäudeadressierung (Straßenname/Hausnummer).
- Liegt der Bezugspunkt „B“ auf einer zum Gebäude gehörenden Freitreppe, gilt die der Freitreppe angrenzende Höhe der Straße bzw. des Bürgersteigs.



A. 2.2 (3) Lage des Bezugspunktes „B“

(4) Die maximal zulässigen Firsthöhen gelten auch für die Höhe:

- der Scheitellinie runder, tonnenförmiger Dachkonstruktionen,
- der Spitze eines Rhombendaches und eines Faltdaches sowie
- für die Höhe einer Turmspitze.

(5) Für Kirchengebäude (Sakralbauten) gelten die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht.

(6) Die Höhe eines Pultdaches darf die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Begriffsbestimmung Traufhöhe (TH):

Die Traufe ist definiert als die Schnittlinie der Oberseite der Dachhaut mit der Außenfläche der seitlichen Außenwand. Traufhöhe (TH) ist die Höhe von der waagerechten Ebene des Bezugspunktes „B“ bis zur Traufe. Bei Flachdächern gilt die Oberkante (OK) des Daches als Traufhöhe, wobei die Oberkanten von Aufkantung am Flachdachrand (z. B. Attika-Ausbildungen) die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten dürfen.



Begriffsbestimmung Firsthöhe (FH)

Der First ist die obere Schnittkante zweier Dachflächen eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Firsthöhe (FH) ist die Höhe von der waagerechten Ebene des Bezugspunktes „B“ bis zum First.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Für die rückseitigen Gebäudeteile gilt: Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. *Hinweis: An den straßenzugewandten Fassaden gilt ein Ausschluss gemäß Punkt 2.11 Absatz (3) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.*

4. Stellplätze und Garagen

Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Auf den mit „keine GST“ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind solche Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Diejenigen Straßen, die als Hauptverkehrszüge der Erschließung des Plangebietes oder zumindest großer Teile des Plangebietes dienen, sowie die der Feinerschließung dienenden Gassen werden als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** werden folgende Typen von Verkehrsanlagen festgesetzt:

- Privater Wohnweg (PW),
- Fußgängerbereich (F),

Hinweise: Gliederung und Gestaltung der festgesetzten Verkehrsflächen werden in nachgeordneten Ausbauplänen geregelt und dargestellt. Die Bürgerschaft wird an dieser Planung beteiligt werden.

Nachrichtliche Übernahme: Der rheinseitige Rad- und Fußweg (Leinpfad) nördlich der Jakobstraße dient zugleich als Betriebsweg der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung und ist im Plan nachrichtlich dargestellt (BR).



6. Öffentliche Grünfläche

Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Auf der Parzelle 160/1, an der Einmündung der Karlsgasse in die Hochstraße, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie ist mit Wiesen/Rasenflächen sowie Pflanzbeeten und Gehölzen zu gestalten. Zulässig sind außerdem: Fußwege, Brunnenanlagen und Wasserspiele, Sitzbänke und Sitzgruppen incl. zugehöriger Tische sowie sonstige bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Parkanlage entsprechen und der Flächengröße der Anlage angemessen sind.

7. Gemeinbedarfsfläche

Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Auf dem als „Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Bereich werden zwei unterschiedliche Teilflächen festgesetzt:

- Mehrzweckplatz (M) mit den Funktionen Fahren, Parken, Gehen, Aufenthalt und temporäre Veranstaltungen wie Stadtteilstadt
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.



B. Erhaltung nach Städtebaurecht

1. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Plangebietes

Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Maßnahmen der Genehmigung:

- der Rückbau,
- die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie
- die Errichtung baulicher Anlagen.

Hinweise: Nach den Regelungen des § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Plangebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt würde.



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Sachlicher Geltungsbereich, Typisierung und Denkmalschutz

(1) Die nachfolgenden Vorschriften nach § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gelten für

- die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen,
- die Errichtung und Änderung von Einfriedungen sowie für
- die Nutzung der Vorgärten,

soweit diese Anlagen und Flächen von öffentlichen Verkehrsräumen aus sichtbar sind.

(2) Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Geschichte von Neuendorf und der Stadt Koblenz sowie für die Stadt- und Straßenbilder werden für die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten denkmalgeschützten Bauten sowie für die mit „E“ gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten besondere Anforderungen gestellt hinsichtlich der

- Dacheinschnitte,
- Antennenanlagen,
- Erscheinungsbilder der Fassaden und der
- Gliederung von Fenstern.

(3) Hinweis Denkmalschutz: Für die in der Planzeichnung mit „D“ und „DF“ gekennzeichneten denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Freiflächen sind nach Denkmalrecht im Einzelfall weitergehende Regelungen möglich, die von den nachfolgenden Vorschriften abweichen können. Außerdem ist zu beachten, dass denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Freiflächen dem Umgebungsschutz unterliegen. Auskunft darüber, inwieweit die benachbarten Grundstücke mitsamt ihren baulichen Anlagen und Freiflächen vom Umgebungsschutz betroffen sind, gibt die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Koblenz.

2. Besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 6 LBauO

2.1 Form und Neigung des Daches

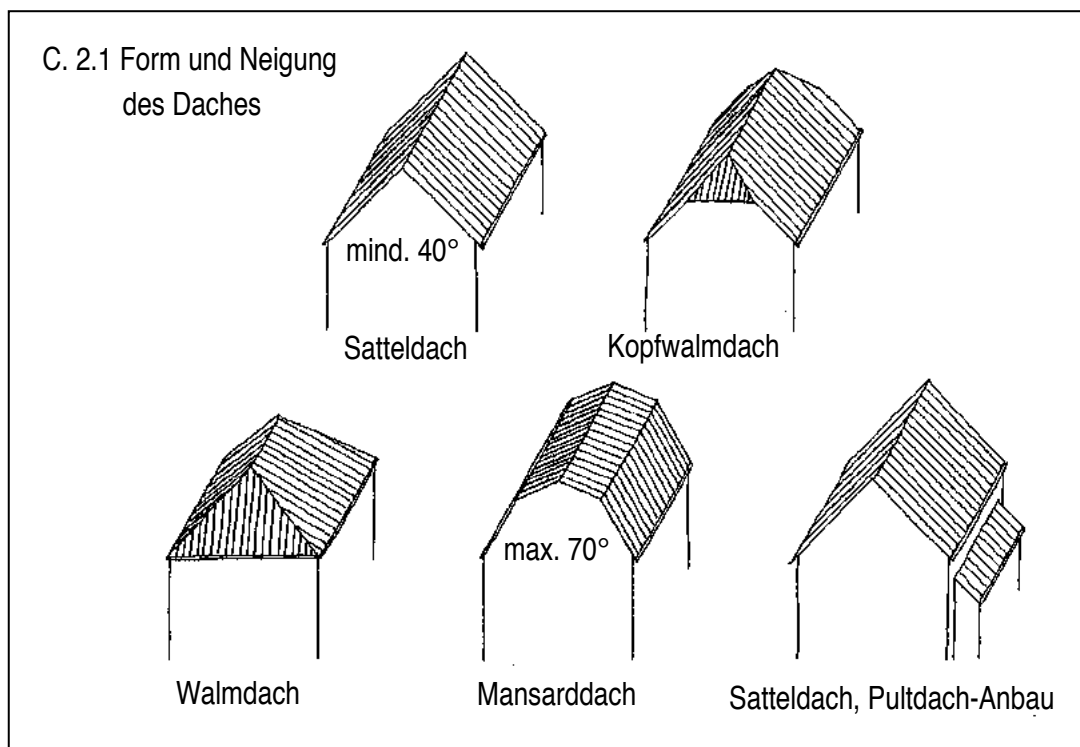
(1) Im Bebauungsplangebiet sind Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 40° auszubilden (Altgrad). Zulässig sind nur die folgenden Formen von Steildächern:



- Satteldach,
- Walmdach und Kopfwalmdach,
- Mansarddachformen, wobei das untere Dachgeschoss maximal 70° geneigt sein darf (Altgrad),
- bei Türmen und turmartigen Bauteilen auch die Formen des Kegeldaches, Pyramidendaches, Zwiebdaches, Glockendaches, Faltdaches sowie des Rhombendaches.

(2) Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Garagen sowie untergeordnete Anbauten (z. B. Risalite, Ausluchten, Söller, Erker) dürfen auch mit Steildächern geringerer Neigung oder mit Pultdächern oder Flachdächern errichtet werden. Dies gilt auch für die Dachausbildung gebäudetechnischer Anlagen, z. B. bei einem Aufzugsschacht oder einer Lüftungsanlage.

***Begriffsbestimmung:** Untergeordnet sind Anbauten, wenn deren Grundfläche allein oder - bei mehreren Anbauten - in der Gesamtheit nicht mehr als 1/5 der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers (gerechnet ohne die Anbauten) ausmacht.*



(3) Bei Hauptgebäuden auf rückwärtigen Teilen von Grundstücken sowie auf Grundstücken abseits der Straßen und Gassen können auch andere als die oben genannten Dachformen und auch eine Dachneigung unter 40° zugelassen werden.

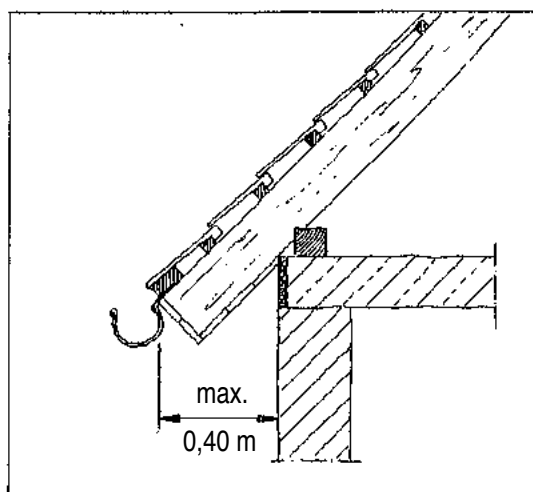


2.2 Dachüberstände

(1) Der Dachüberstand darf bei Steildächern an den Traufseiten höchstens 40 cm und am Ortgang (Giebelkontur) höchstens 30 cm betragen, bei Flachdächern höchstens 30 cm, jeweils waagrecht gemessen von der Außenwandfläche aus und gemessen ohne Dachrinne.

(2) Von Mauern, Stützen oder sonstigen konstruktiven Elementen getragene Abschleppungen des Daches gelten nicht als Dachüberstand.

C. 2.2 (1) Dachüberstände
hier:
Dachüberstand an der Traufseite



2.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

(1) Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe aus der Fassadengliederung zu entwickeln. Sie müssen von der Giebelwand (außen gemessen) einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten, bei Zwerchgiebeln gilt der Abstand von der Giebelwand zur Grundlinie. Bei Walmdächern gilt die Schmalseite des Baukörpers als Giebelwand.

(2) Ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nicht zulässig.

(3) Die Summe der Einzelbreiten folgender Elemente

- a) Gauben,
- b) Zwerchhäuser,
- c) Zwerchgiebel,
- d) Dachflächenfenster,
- e) Dacheinschnitte sowie
- f) Kombinationen der Elemente a) bis e)

darf pro Dachfläche im 1. Dachgeschoss die Hälfte (1/2) der Länge der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten, für das 2. Dachgeschoss beträgt das Höchstmaß ein Drittel (1/3) der genannten Länge. Nicht in die Berechnung einzu-

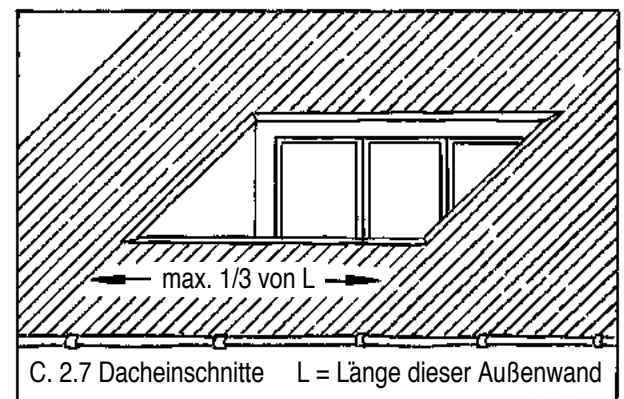
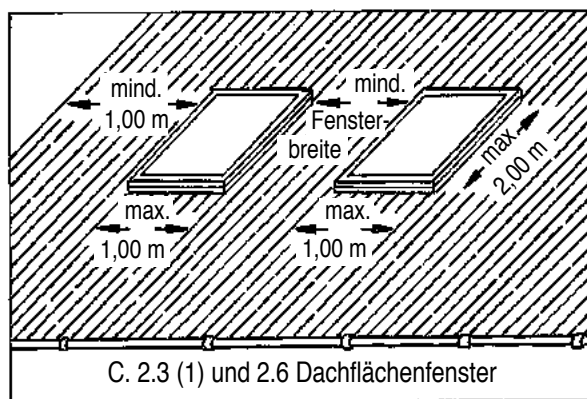


beziehen sind Dachflächenfenster zu Reinigungszwecken bis zu einer Größe von 0,5 qm, sofern höchstens 2 solcher Fenster pro Dachfläche vorhanden oder geplant sind.

(4) Die Außenwände von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sind senkrecht aufzuführen. Zulässig sind aber auch Gauben ohne Außenwände, z. B. halbrunde Gauben, geschwungene Gauben wie Fledermausgauben oder Dreiecksgauben.

***Begriffsbestimmungen:** Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind über der Fassade aufsteigende, nicht zurückgesetzte Dachaufbauten, die quer zur Firstlinie des Hauptdaches liegen. Zwerch bedeutet: Quer. Im Unterschied zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus senkrechte Seitenwände, wodurch sich dessen Traufhöhe über die Traufhöhe des Hauptdaches erhebt.*

Die Grundlinie eines Zwerchgiebels ist die längste, d. h. die unterste Seite des Dreiecks.



2.4 Dachgauben

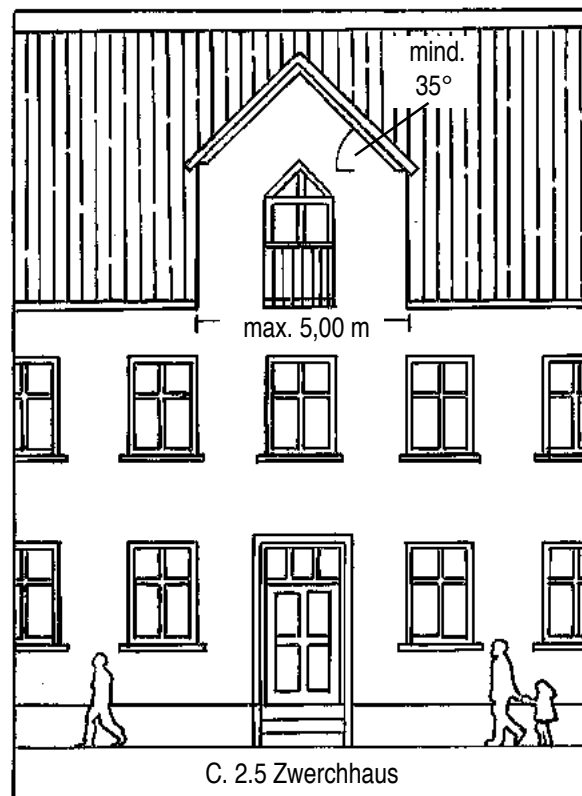
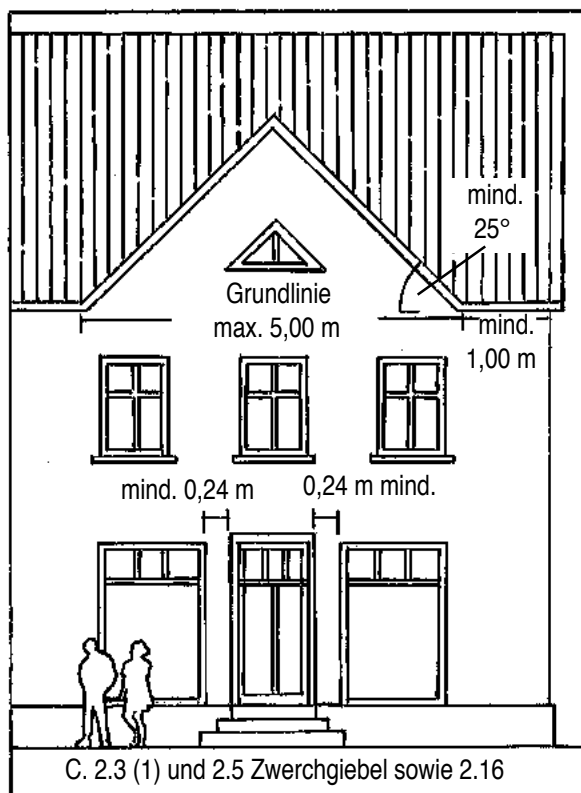
(1) Die maximal zulässige Gaubenbreite beträgt 1,25 m bei einer einfenstrigen Gaube und 2,0 m bei einer Gaube, wenn sie mindestens in 2 Fenster gegliedert ist. Wird die Anzahl der Dachaufbauten auf **zwei** Gauben pro Dachfläche und pro Dachgeschoss beschränkt, so vergrößert sich die Höchstbreite auf 2,50 m, jedoch muss jede dieser Gauben mindestens in 3 Fenster gegliedert sein. Wird im untersten Dachgeschoss die Anzahl der Dachaufbauten auf **eine** Gaube pro Dachfläche beschränkt, so vergrößert sich die Höchstbreite auf 5,00 m, jedoch muss diese Gaube mindestens in 5 Fenster gegliedert sein.

(2) Der Mindestabstand einer Gaube zur nächsten Gaube sowie zu einem Zwerchhaus oder Zwerchgiebel beträgt die volle (1/1) Gaubenbreite. Bei Gauben mit unterschiedlichen Breiten zählt die größte Breite.

(3) Bei Schleppdachgauben muss die Schnittlinie des Hauptdaches mit der Dachhaut der Gaube einen Mindestabstand von 1,0 m zum Dachfirst einhalten (gemessen auf der Dachhaut des Hauptdaches).



(4) Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen.



2.5 Zwerrhäuser und Zwerggiebel

- (1) Zwerrhäuser und Zwerggiebel dürfen eine Breite von jeweils 5,0 m nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerggiebels ist die Länge der Grundlinie.
- (2) Eine Kombination von Zwerggiebel und Zwerrhaus auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- (3) Der Mindestabstand eines Zwerrhauses zum nächsten Zwerrhaus beträgt drei Viertel ($3/4$) der Zwerrhausbreite, bei Zwerrhäusern mit unterschiedlichen Breiten zählt die größte Breite. Dieser Mindestabstand gilt auch für Zwerggiebel.
- (4) Die Dächer von Zwerrhäusern und Zwerggiebeln sind symmetrisch auszubilden, wobei die Dachneigung von Zwerrhäusern mindestens 35° betragen muss, diejenige von Zwerggiebeln mindestens 25° .

2.6 Dachflächenfenster

- (1) Die Größe von Dachflächenfenstern („liegenden Fenstern“) einschließlich Rahmen darf eine Breite von 1,00 m und eine Länge von 2,00 m nicht überschreiten.
- (2) Der Mindestabstand eines Dachflächenfensters zum nächsten Dachflächenfenster sowie zu einer Gaube und zu einem Zwerrhaus oder Zwerggiebel sowie



zu einem Dacheinschnitt beträgt die volle (1/1) Fensterbreite einschließlich Rahmen. Der Mindestabstand zweier unterschiedlich breiter Dachflächenfenster ist die Breite des breitesten Fensters einschließlich Rahmen.

(3) Die Rahmen von Dachflächenfenstern sind farblich auf die Farbigkeit der Dachfläche abzustimmen und müssen daher schieferfarben oder anthrazitfarben gehalten sein.

2.7 Dacheinschnitte

(1) Bei den mit einem „D“ und einem „E“ gekennzeichneten denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei der sonstigen Bausubstanz sind sie zulässig, z. B. als Dachterrassen oder Dachloggien.

(2) Die maximale Breite eines Dacheinschnittes beträgt ein Drittel (1/3) der Länge der darunter liegenden Außenwand.

2.8 Dacheindeckung

(1) Die Eindeckung der Dächer und Dachaufbauten ist entweder in Naturschiefer, Kunstschiefer oder schieferfarbenen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Glaseindeckung zum Zweck der passiven Solarnutzung sowie Dachbegrünung sind zulässig. *Hinweis: Die Verwendung von blendfreiem Glas bzw. Dachziegeln mit integrierten Solarzellen wird empfohlen.*

(2) Dächer und Dachaufbauten

- von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Garagen,
- von untergeordneten Anbauten,
- von Hauptgebäuden auf rückwärtigen Teilen von Grundstücken,
- von Hauptgebäuden auf Grundstücken abseits der Straßen und Gassen
- sowie Dachaufbauten von sonstigen Hauptgebäuden

dürfen auch mit Zinktitanblech gedeckt werden, sofern das Blech vorgewittert wird und dadurch eine anthrazitfarbene/dunkelgraue Erscheinung erhält.

Definition „untergeordnet“ siehe weiter oben 2.1 (2).

(3) Dachgauben mit einer Breite unter 1,00 m (außen gemessen) dürfen mit Kupferblech gedeckt werden.

2.9 Antennenanlagen und Masten

(1) Antennen einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind an Fassaden der mit einem „D“ und einem „E“ gekennzeichneten denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten unzulässig.



(2) Ansonsten sind die unter Absatz 1 genannten Antennenanlagen, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur für das Dach jedes Einzelgebäudes zulässig, bei mehreren Wohneinheiten nur als Gemeinschaftsanlage. Der maximal zulässige Durchmesser der Reflektorschale beträgt 0,90 m.

(3) Sende- und Empfangs-Masten sind an Fassaden und auf den darüber liegenden, zum öffentlichen Raum orientierten Dachflächen unzulässig.

2.10 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Definition: Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, das - zumindest an einer Seite - gegenüber der Außenwand des darunter befindlichen Geschosses zurückspringt.

2.11 Fassaden

(1) Bei den mit „D“ und „E“ gekennzeichneten denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten sind die Erscheinungsbilder der Fassaden hinsichtlich ihrer Proportionen, der Größen und Formate der Wandöffnungen, der Gliederungen sowie der Ornamente zu wahren.

(2) Fassaden und sonstige Außenwände sind senkrecht aufzuführen. Vorkragende Bauteile, z. B. Erker, sowie vorkragende Fachwerk-Obergeschosse sind zulässig.

(3) Balkone sind an Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden nicht zulässig.

(4) An Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden ist pro Geschoss nur eine Loggia zulässig, wobei die Breite einer Loggia maximal ein Drittel (1/3) der Länge der Fassade betragen darf. Lage und Größe der Loggia sind aus der Gliederung und Proportionierung der Fassade zu entwickeln.

Begriffsbestimmung: Eine Loggia ist ein aus dem Baukörper ausgeschnittener Freiraum, der im Unterschied zum Balkon hinter der Fassadenflucht liegt. Die Loggia hat entweder eine offene Seite oder - als Eckloggia – zwei offene Seiten.

(4) Regenfallrohre und sonstige Installationen dürfen nicht schräg auf der Außenwand verlaufen und müssen zurückhaltend in das Fassadenbild eingefügt werden.

2.12 Fassadenabschnitte

(1) Bei der Errichtung von Neubauten muss die Maßstäblichkeit, Kleinteiligkeit und Feinkörnigkeit der Bau- und Raumstruktur gewahrt bleiben. Überschreitet die Länge einer geplanten Neubaufassade das Maß von 14 m, dann ist sie in einzelne



Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Mindestlänge der zu bildenden Fassadenabschnitte beträgt 7 m, die Höchstlänge 14 m.

(2) Die durch Fassadenabschnitte gebildete Gliederungslinie muss senkrecht über alle Geschosse verlaufen.

(3) Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- a) Gliederung in einen traufständigen und einen giebelständigen Hausteil,
- b) Vor- bzw. Rücksprung eines Fassadenabschnittes,
- c) Höhenversatz der Traufe und des Firstes von mindestens 0,50 m,
- d) Höhenversatz der Fensterbank- und Fenstersturzlinien von mindestens 0,30 m,
- e) vertikale plastische Bauteile wie Lisenen und Pilaster,
- f) Wechsel im Material der Außenhaut sowie durch
- g) unterschiedliche Farbgebung.

Fassadenabschnitte müssen mindestens 2 der unter a) bis g) genannten Möglichkeiten der Abschnittsbildung aufweisen.

(4) Bei der Bildung von Fassadenabschnitten gelten die unter den nachfolgenden Nummern festgesetzten Höchstmaße für jeden einzelnen Fassadenabschnitt:

- 2.1 (2) Definition „untergeordnet“: Summe der Grundfläche der Anbauten maximal $\frac{1}{5}$ der Grundfläche des Baukörpers hinter dem jeweiligen Fassadenabschnitt, wobei die Trennungslinie zwischen den so gebildeten Grundflächen senkrecht zum Trennungspunkt der Fassadenabschnitte verläuft. Sind Fassadenabschnitte schräg einander zugeordnet, so gilt auch hier die Winkelhalbierende.
- 2.3 (3) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte: Summe der Breiten maximal die Hälfte ($\frac{1}{2}$) bzw. ein Drittel ($\frac{1}{3}$) der Länge des Fassadenabschnittes.
- 2.7 (2) Dacheinschnitte: Breite maximal ein Drittel ($\frac{1}{3}$) der Länge des Fassadenabschnittes.
- 2.11 (4) Loggia: Breite maximal ein Drittel ($\frac{1}{3}$) der Länge des Fassadenabschnittes.
- 2.16 (2) Schaufenster und Ladeneingänge: Gliederung durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen pro Fassadenabschnitt.
- 2.17 (4) und (6) Werbeanlagen: Summe maximal zwei Drittel ($\frac{2}{3}$) der Länge des Fassadenabschnittes sowie Zulässigkeit der Anbringung von Auslegerwerbeanlagen auch auf der Grenzlinie zwischen 2 Fassadenabschnitten.



2.13 Materialien der Außenwände

(1) Als sichtbare Materialien der Außenwände von Gebäuden (Außenhaut) sind nur zulässig:

- Naturstein, Backstein und Lehm,
- Putz,
- Holzfachwerk,
- Holzverkleidung,
- Natur- und Kunstschieferverkleidung sowie
- Farbanstrich.

Darüber hinaus dürfen konstruktive Stahlelemente sichtbar ausgebildet werden.

(2) Putz ist nur als glatter sowie fein- bis mittelkörniger Putz auszuführen. Buntsteinputze und Strukturputze wie Rillen-, Keilschrift-, Wabenwellen- oder Fächerputze sind nicht zulässig.

(3) Fachwerk muss handwerksgerecht ausgeführt werden und ist nur als konstruktives Fachwerk zulässig. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

(4) Holz in der Form von Blockhäusern, z. B. Rundhölzern, ist nur bei Gartenhäuschen zulässig.

2.14 Farbigkeit der Außenwände

(1) Als Farbanstriche sind nicht zulässig:

- reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 90-100),
- reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0-20).

Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel, die dunkler ausgeführt werden dürfen (Remissionswert 20 und weniger), und auch nicht für Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen, die heller ausgeführt werden dürfen (Remissionswert 90 und mehr).

***Begriffsbestimmung:** Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.*

(2) Nicht zulässig sind als Farben der Außenwände grelle, dominante Farbtöne, z. B. schwefelgelb (RAL 1016), zinkgelb (RAL 1018), leuchtgelb (RAL 1026), leuchtorange (RAL 2005), leucht-hellorange (RAL 2007), leuchtrot (RAL 3024), leucht-hellrot (RAL 3026), signalviolett (RAL 4008) und lichtblau (RAL 5012).

***Empfehlungen:** Die im Absatz 2 nach RAL benannten nicht zulässigen Farbtöne sind beispielhaft. Es gibt außerdem noch viele Töne und Mischungen, die ebenfalls grell und dominant wirken. Und ebenso gibt es viele Farbtöne und Mischungen, die*



geeignet sind, zu einem harmonischen, unaufdringlichen und freundlichen Farb-Ensemble beizutragen. Anregungen zu einer positiven Farbgestaltung vermittelt der „Leitfaden Farbkultur“ für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage 2011, hier insbesondere der Farbfächer auf den Seiten 38/39. Dieser Leitfaden liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2.15 Türen, Tore und Fenster

(1) Bei den mit einem „E“ gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten sind Fassadenfenster ab einer Glasfläche von mehr als 1,25 qm zu gliedern, z. B. durch Flügel, Oberlichter oder Sprossen. Diese sind entweder konstruktiv auszubilden oder müssen in ihrem Erscheinungsbild dem Bild konstruktiver Flügel, Oberlichter oder Sprossen entsprechen, wie z. B. die „Wiener Sprosse“.

Hinweis: Bei den mit einem „D“ gekennzeichneten denkmalgeschützten Bauten ist die Gliederung von Fenstern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Koblenz abzustimmen.

(2) Fassadenfenster der sonstigen Bauten sind ab einer Glasfläche von mehr als 2,00 qm zu gliedern und so auszubilden wie im Absatz 1 Satz 2 beschrieben.

(3) Türen, Tore und Fenster von Fachwerkbauten müssen in Holz ausgeführt werden. Andere Werkstoffe als Holz dürfen verwendet werden, wenn sie die gleiche optische Wirkung wie Holz hervorrufen. Die Vollverglasung von Gefachen ohne konstruktive Fensterrahmen ist nicht zulässig.

Begriffsbestimmung: Fachwerkbauten sind solche Gebäude, die ganz oder teilweise (z. B. nur im Ober- und Dachgeschoss) in Holzfachwerk ausgeführt sind.

(4) Türen, Tore und Fenster mit metallstichtigen Oberflächen sind unzulässig und müssen farblich behandelt sein. Fensterrahmen (Futerrahmen und Flügelrahmen) sind einheitlich zu streichen.

(5) Unzulässig ist an Fassaden die Schließung von Wandöffnungen mit Glasbausteinen.

2.16 Schaufenster und Ladeneingänge

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, müssen senkrecht stehen und sind in Größe, Lage und Gestaltung auf den Stil und die Proportionen des Gebäudes zu entwickeln.

(2) Schaufenster und Ladeneingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade bzw. des Fassadenabschnittes einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen muss aus der Fassadengliederung entwickelt werden. Die Mindestbreite einer Stütze und eines Pfeilers beträgt 0,24 m. Werden Schaufenster



mitsamt Ladeneingang nur durch Stützen und Pfeiler untergliedert, dann beträgt das Mindestmaß 0,36 m.

(3) Ein Schaufenster darf höchstens bis zu einem Viertel (1/4) der Gesamtglasfläche zugeklebt, zugestrichen oder zugespritzt werden. Hiervon ausgenommen sind kurzfristige Werbeaktionen.

2.17 Werbeanlagen

(1) Werbungen sind nur an der **Stätte der Leistung** zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an dafür genehmigten Säulen, Tafeln, Flächen, Schaukästen und Vitrinen.

Abweichend von § 62 (1) Nr. 8 a) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sind Werbeanlagen, deren Größe mehr als 0,3 qm beträgt, genehmigungspflichtig.

Begriffsbestimmung: Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren, Gütern oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen an folgenden **Anbringungsorten** unzulässig:

- In Vor- und Hausgärten,
- an Einfriedungen und an Bäumen,
- an Türen und Toren, Fensterläden und Freitreppen,
- an Erkern und Balkonen sowie
- oberhalb der Fensterbanklinie des ersten Obergeschosses, bei Auslegerwerbung ist die Obergrenze die Fenstersturzlinie des ersten Obergeschosses, und somit sind Werbeanlagen auch
- unzulässig auf Dächern und an Schornsteinen.

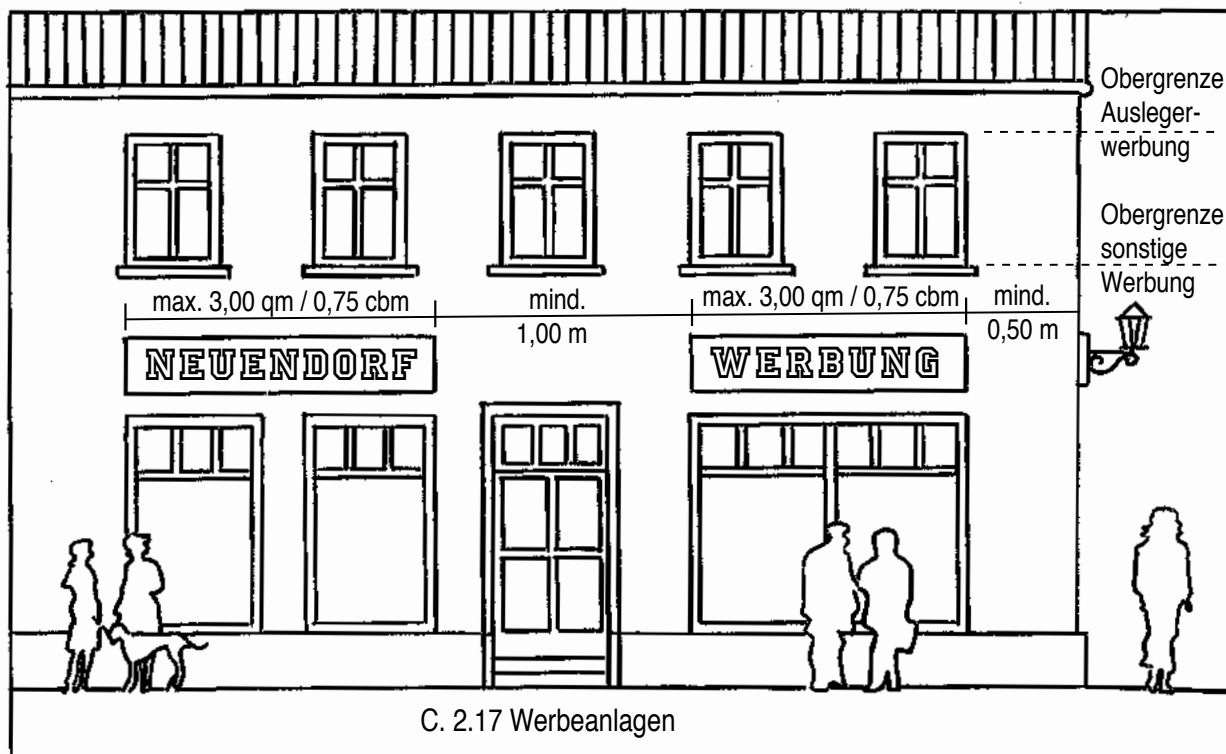
Hinsichtlich der Türen, Tore, Freitreppen und Einfriedungen gilt diese Regelung nicht für Hinweisschilder auf Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,10 qm, sofern es sich hier um die Stätte der Leistung handelt.

Begriffsbestimmung: Die in dieser Satzung geregelten ein-, zwei- und dreidimensionalen Größen von Werbeanlagen umfassen auch deren Rahmen und konstruktive Fassungen.



(3) Als Werbeanlagen sind **ausgeschlossen**:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Spannbänder,
- Werbeanlagen mit einer Flächengröße von mehr als **3,00 qm** sowie
- Werbeanlagen mit einem Volumen von mehr als **0,75 cbm**.



Die Beschränkung der Flächengröße auf höchstens 3,00 qm gilt nicht für Flachwerbeanlagen in Form von montierten oder aufgemalten **Einzelbuchstaben**. Hierzu zählen auch auf Stangen, Rohre oder sonstige filigrane Verbindungen montierte Einzelbuchstaben, sofern die Farbe dieser Verbindungen der farblichen Erscheinung der Außenwand entspricht, auf der die Anlage montiert werden soll.

Ausnahmen von diesen Ausschluss-Regelungen können für befristete Veranstaltungen erteilt werden, wenn hierzu ein öffentliches Interesse besteht, sowie an vorübergehend aufgestellten Bauzäunen.

***Begriffsbestimmung:** Spannbänder (umgangssprachlich auch Werbebanner oder Werbeplane genannt) sind aus textilen Stoffen oder aus Kunststoffen hergestellte Werbeanlagen mit aufgedruckter Werbung, die durch Leinen, Schnüre, Kordel oder ähnliche Verbindungen den Raum frei überspannend angebracht oder auf Wände/Mauern montiert werden.*

(4) Die **Summe der Breiten** aller Werbeanlagen darf zwei Drittel (2/3) der Länge der Fassade bzw. des Fassadenabschnitte nicht überschreiten.

(5) Bei der Anordnung von Werbeanlagen ist die **Fassadengestaltung** zu wahren. Daher dürfen architektonische Gliederungen



- wie Gesimse und Lisenen,
- Fenster- und Türefassungen,
- Ornamente und
- Hölzer des Fachwerkgefüges

nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden.

(6) Im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung müssen Werbeanlagen einen **Mindestabstand** von 0,50 m einhalten zu:

- Hausecken,
- Fassaden-Enden und zu
- Grenzlinien zwischen 2 Fassaden-Abschnitten

sowie einen Mindestabstand von 1,00 m zur nächsten Werbeanlage. Bei Werbeanlagen mit einer Maximalgröße von je 1,00 qm und/oder einem Maximalvolumen von je 0,1 cbm verringert sich der Mindestabstand auf 0,25 m.

Auslegerwerbeanlagen dürfen auch an Hausecken, Fassaden-Enden sowie auf der Grenzlinie zwischen 2 Fassaden-Abschnitten angebracht werden, sofern die Konstruktionsbautiefe das Maß von 0,30 m nicht überschreitet.

(7) **Auslegerwerbeanlagen** (Ausleger und Steckschilder) dürfen höchstens 1,25 m vorkragen, gemessen von der Außenwand an. Filigran gestaltete Ausleger, z. B. schmiedeeiserne Hängekonstruktionen, dürfen dieses Höchstmaß überschreiten, wenn die geschlossene Schildfläche oder die Summe der geschlossenen Schildflächen nicht mehr als 0,75 qm beträgt und wenn die Konstruktionsbautiefe das Maß von 0,30 m nicht überschreitet.

(8) Das **technische Zubehör** für Lichtwerbung und Strahler, z. B. Elektrokabel, ist unsichtbar anzubringen, z. B. unter Putz.

3. Einfriedungen, Vorgärten und Abstellplätze

Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

(1) Als Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur zulässig:

- Mauern und Steinpfeiler,
- Gabionen,
- Metallgitter und Metallpfeiler,
- Maschendrahtzäune,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie
- Hecken.

(2) Mauern und Gabionen sind als Vorgarten-Einfriedung zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, Pfeiler



bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m. Sie können mit Holzfzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.

***Begriffsbestimmung:** Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstücks, der zwischen der StraÙenbegrenzungslinie und der straÙenseitigen Gebzudeflucht liegt und groÙenteils gzrtnerisch genutzt wird.*

(3) Zzäune und Gitter als Vorgarten-Einfriedung, auch in Kombination mit Mauern und Gabionen, ddfuren nicht vollstzandig geschlossen sein: Sie mdfussen so ausgebildet werden, dass der Anteil der Offnungen regelmzazig mindestens 20 % der Zaun- bzw. Gittergesamtflzache (einseitig gemessen) betrzagt.

(4) Vorgzarten ddfuren nicht als Arbeits- oder Lagerflzachen benutzt werden.

(5) Abstellplzitze fdr Mdfllbehzalter sind so einzugrden oder baulich so zu gestalten, dass sie von der angrenzenden offentlichen Verkehrsflzache aus nicht eingesehen werden kdfonnen

4. Abstandsflzachen

Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO

(1) Abstandsflzachen kdfonnen im Einzelfall gemzaz § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO auf das MaÙ reduziert werden, das sich aus dem MaÙ der frfucher vorhandenen (historischen) Abstandsflzache oder den in der Nachbarschaft dfublichen Abstandsflzachen ergibt.



D. Hinweise

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine Naturschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen und Pflanzungen auch hinsichtlich ihrer Funktionen für Tierarten durchgeführt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der relativ geringen ökologischen Bedeutung des Grünaufbaues eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht erforderlich sei. Ausgehend vom Landschaftsplan, der zum Plangebiet kaum Aussagen trifft, und vor allem vom Baumbestand und Grünaufbau selbst, der sich auf wenige ökologisch relevante Bäume beschränkt, und ausgehend davon, dass der Planentwurf im Wesentlichen den Bestand sichern soll und die bestehenden Bäume mit baulichen Anlagen nicht überplant worden sind, werden die Umweltbelange hinsichtlich Tiere und Pflanzen als nicht problematisch angesehen. Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. mit Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen ist ein Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) vorzulegen, aus dem sich die vorhandene Vegetation sowie bestehende Wege und Gebäude (Nutzungen) ergeben. Die Vorgaben des § 24 (3) des Landesnaturschutzgesetzes (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 betreffen, sind zu beachten: Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Verschluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal.

Hinweis zum Abriss von Gebäuden: Bei geplanten Gebäudeabbrüchen ist zu prüfen, ob und welche gebäudebewohnende Tiere vorhanden sind.

Hinweis zu Baumfällungen: Bei geplanten Baumfällungen ist zu prüfen, ob und welche schützenswerten Tierarten auf den Bäumen leben.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist 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.

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet möglicherweise Bleimantelkabel befinden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so wird gebeten, die Deutsche Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70 in 56073 Koblenz, sofort zu verständigen, damit die erforder-



derlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen ergriffen werden können: Telefon 0261 - 490-6523, Telefax 0521 - 5224-5474.

3. Hochwasserschutz

Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird trotz Schutzmauer ab einem 10jährigen Hochwasser (HQ10) geflutet. Daher ist es sowohl für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen als auch für eine beabsichtigte Nutzungsänderung erforderlich, bei der zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsbehörde in Koblenz (SGD Nord), eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Rechtsgrundlage ist hierbei das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere zu beachten sind die Regelungen des § 78 „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“. Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zur Hochwasser angepassten Bauweise zählt z. B die Installation von Heizungsanlagen und elektrischen Einrichtungen wie Stromverteilerkästen in hochwasserfreie Obergeschosse sowie die Verwendung hochwasserbeständiger Baumaterialien. Die VDI-Richtlinie Nr. 6004 „Schutz der Technischen Gebäudeausrüstung, Hochwasser“ enthält weitere Hinweise und Anleitungen.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

5. Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah 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. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.



Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

6. 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 sowie die Vorgaben der DIN 19731 sowie der DIN 18915 zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Last-Änderungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass das Planungsgelände innerhalb der Rheinaue liege und dass grundsätzlich mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Hochwasserständen zu rechnen sei. Diese Ablagerungen, so das Landesamt, wiesen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleiche Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen werde abgeraten.

Altlastverdächtige ehemalige Gewerbestandorte

Nach Verifizierung durch die SGD-Nord verbleiben drei altlastverdächtige ehemalige Gewerbestandorte, und zwar Hochstraße 54 A sowie 84 und Herberichstraße 4.

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da eine Prüfung auf Bodenkontaminationen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll. In der Planzeichnung werden die drei verbleibenden altlastverdächtige ehemaligen Gewerbestandorte nachrichtlich gekennzeichnet:

- Hochstraße 54 A, ehem. Maler- und Anstreichergeschäft „Bröcher“,
Reg.-Nr. 111 00 000 5322
- Herberichstraße 4, ehem. Kohlenhandlung „Glöckner“,
Reg.-Nr. 111 00 000 5319
- Hochstraße 84, ehem. Wäscherei und Münzreinigung,
Reg.-Nr. 111 00 000 5323

Nachweispflicht der Kontaminationsfreiheit

Vor einer Nutzungsänderung ein Nachweis erforderlich, dass im Bereich des Altstandortes schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten sind (§ 2 Abs. 3 bis Abs. 6 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.



7. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich nicht 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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

8. Denkmalschutz

Rechtsgrundlage für den Denkmalschutz im Land Rheinland-Pfalz bildet das Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 mit Stand vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245). Im Bebauungsplan sind die denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Freiflächen nachrichtlich als geschützte Kulturgüter dargestellt.

Genehmigungspflicht

Auf die Genehmigungspflicht nach § 13 DSchG wird verwiesen: Ein geschütztes Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung

- zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
- umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
- in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder
- von seinem Standort entfernt werden.

Ausstattungsstücke eines unbeweglichen Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung nicht nur vorübergehend entfernt werden. Die denkmalrechtliche Genehmigung wird nicht allein bei Maßnahmen an einem Kulturdenkmal nötig, sondern auch in der Umgebung des unbeweglichen Kulturdenkmals (Umgebungsschutz). In dieser Umgebung darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Archäologie

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, **Direktion Landesarchäologie Koblenz**, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz, ist über den Beginn von Erdarbeiten mindestens 3 Wochen im Voraus zu unterrichten. Etwa zutage kommende archäologische Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen, Eisengegenstände) unterliegen nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Anzeige-, Erhaltungs- und Übergabepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, **Direktion Landesarchäologie Koblenz**, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz, **Telefon 0261-6675-3000**.



9. Brandschutz

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der W 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 10553 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 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 (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

10. Begrünung von Flachdächern und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen, was insbesondere für Garagen gilt. Hierbei sollte eine artenreiche, mindestens extensive Dachbegrünung nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) vorgenommen werden.

Außerdem wird empfohlen, Fassaden zu begrünen. Eine Fassadenbegrünung wertet kahle Außenwände optisch auf und dient auch als Wärme- und Kälteschutz. Da die Blüten des Wilden Weins viele Bienen und Wespen anziehen, sollte er nicht gepflanzt werden, wenn Bewohner allergisch auf Stiche dieser Insekten reagieren. Zur Fassadenbegrünung historischer Bauten ist das immergrüne Efeu wegen seiner aggressiven Wurzeln ebenfalls nicht zu empfehlen.

11. Eisenbahnbetrieb auf der rechten Rheinseite

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen auf der rechten Rheinseite entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall), die zu Immissionen im Plangebiet führen können.

12. Notwendige Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgebend ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. 2000, S. 231).



Internet-Link:

<http://landesrecht.rlp.de/jportal/?quelle=jlink&docid=VVRP000000121&psml=bsrlpprod.psml>

13. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und Regelwerke

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



E. Grundlagen

1. Bebauungsplan Nr. 320, Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Plan „Bestand“ 1:500 vom 19.05.2017
2. Bebauungsplan Nr. 320, Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ 1:500 vom 13.07.2017
3. **Naturschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen und Pflanzungen im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort/Koblenz“**, aufgestellt November **2018** von Diplom Biologin Andrea Herzberg, 56283 Ney
4. Bürgerbeteiligung: Gemeinsam gestalten - Ihre Meinung ist gefragt
Bebauungsplan Nr. 320 - „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“
Protokoll Bürgerworkshop „Historisches Neuendorf“ am 23.08.2017
5. Bürgerbeteiligung: Gemeinsam gestalten - Ihre Meinung ist gefragt
Bebauungsplan Nr. 320 - „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“
Protokoll Ortsbegehungen am 13., 15. und 18.09.2017
6. **Leitfaden Farbkultur** für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, **2. Auflage 2011**