

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 1 und MK 2) | § 7 BauNVO |
| 1.1.1 Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. | § 7 (2) BauNVO |
| 1.1.2 Im Erdgeschoss der MK-Gebiete sind abweichend von Ziffer 1.1.1 nur Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. | § 9 (3) Satz 2 BauGB i.V. mit § 1 (7) BauNVO Nr.1 |
| 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind: | |
| • Die in § 7 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.4 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 |
| • Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO fallen | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

1.1.4 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

- 1.1.5 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 zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, 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.

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, oder als Höchstmaß in m ü. NHN als Trauf-, First-, oder Attikahöhe festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus der Planurkunde.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

- 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
- Die nach Landesrecht geforderten und in Form von transparent ausgeführten Absturzsicherungen (Stabgeländer und Glasbrüstungen) sind nicht auf die zwingend festgesetzten Höhen baulicher Anlagen anzurechnen.
- 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
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** § 19 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. § 19 (4) BauNVO
- 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.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

- | | | |
|------------|--|--|
| 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. Diese Nichtanrechnung beinhaltet auch Fahrradstellplätze und temporäre Stellplätze (zur Be- und Entladung) und deren Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen einschließlich deren überdachten Zufahrten. | § 21 a Abs. 4 Nr. 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 | Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ④ gekennzeichnete 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. | |
| 3.4 | Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ⑤ gekennzeichneten Flächen wird mit einem Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Parzelle 441/1 belastet. | |
| 3.5 | Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer ⑥ gekennzeichneten Flächen wird mit einem Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Parzellen 438/38 und 440 belastet. | |
| 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. | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

5. Baulinien § 23 (2) Satz 2 und 3

5.1 Im Bereich der in der Planurkunde mit einer Lärmschutzwand-Festsetzung überlagerten Baulinie ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (hier in Form von Überschreitungen durch offene Überquerungsanlagen der Tiefgaragenrampeinhausung, z.B. in Form von Treppenanlagen) zulässig.

6. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) ist bis zu ihrem Anschluss an die Überdachung in dichter Ausführung ($R'w > 25$ dB) auszuführen.

6.2 Die in der Planurkunde zeichnerisch u.a. aus Lärmschutzgründen festgesetzte Teilüberdachung (LSÜDG) des Gemeinschaftshofes ist mindestens in der zeichnerisch festgesetzten Flächengröße und in dichter Ausführung zur Lärmschutzwand (s.o.) sowie zu den westlich und nördlich angrenzenden Gebäudefassaden herzustellen bzw. baulich anzuschließen.

6.3 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

Satzungsfassung

Das erforderliche bewertete Gesamt-Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ 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 Hochbau-maßnahmen (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 und gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) sind mindestens 80% der Gesamtdachfläche - mit Ausnahme von Dachterrassen - des jeweiligen Baugrundstückes (mindestens) extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist für eine extensive Begrünung eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Dieses gilt für die o.a. definierten Dachflächen ohne örtlich festgesetzte Pflanzflächen, als auch für Dachflächen mit einer örtlich festgesetzten Pflanzfläche, hier mit der Ordnungsziffer © gekennzeichnet.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planurkunde mit der Ordnungsziffer @ örtlich festgesetzte Pflanzfläche ist ebenfalls auf mindestens 80 % dieser Fläche und mit einer Mindestgröße von 200 m² als „einfach intensive“ Dachbegrünung herzustellen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist in diesem Bereich eine mindestens 15 cm starke Substratauflage herzustellen. Es ist eine Bepflanzung mit Stauden, Gräsern und mit mindestens 4 Gehölzen als gärtnerisch gestaltete Fläche vorzunehmen. Diese „einfach intensive“ Dachbegrünung ist bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Nachweis bzgl. eines 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche anzurechnen.

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

Satzungsfassung

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 **Qualität der Fassadenbegrünung:** Als Mindestwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze (hier Selbstklimmer) pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 1 nach Anlage 2).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung mit sog. Selbstklimmern sind Rankelemente/ Kletterhilfen in einer Mindestbreite 2-3 m Breite und einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m vorzusehen.

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 Artenschutzes:

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. Fledermäusen (Tötung von Tieren während der Bauphase) zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person bei Abrissarbeiten empfohlen.

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

Archäologie / Erdgeschichte:

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Verlauf einer römischen Fernstraße (Ausfallstraße aus dem römischen Vicus). Entlang dieser Straße wurden in der Vergangenheit zahlreiche römische Grabanlagen aufgedeckt. Entsprechend können bei Erdarbeiten mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde auftreten.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

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. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
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.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 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 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.

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 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.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

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.

Die Fläche des westlichen Plangebietes überschneidet sich mit der Fläche eines Altstandortes. Dieser ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert mit der Bezeichnung: "ehemalige Eigenverbrauchstankstelle der Fa. Oertel und Fuchs, Koblenz, Fischelstraße 16A" und der Registriernummer 111 00 000 - 5279. Für den Altstandort besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG). Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind.

Im Falle einer Nutzungsänderung und/oder Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes sind Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen, Grundwasserverunreinigungen etc.) nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch eine Nutzungsänderung eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

Aus diesem Grund ist vor einer Nutzungsänderung ein Nachweis erforderlich, dass von dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.

Ferner müssen die generelle Bebaubarkeit, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver-

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

hältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden (§ 1 BauGB).

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.

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, Boppard-Buchholz, 12.08.2020

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 51:

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

Satzungsfassung

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 quiniquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Wisterie	Wisteria sinensis