

## **Textteil zum Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“, Änderung Nr. 1**

### **Präambel:**

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 91 behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit, sofern diese nachfolgend nicht geändert oder aufgehoben werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen weiterhin unverändert in Kraft.

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### **Landespflegerische Festsetzungen**

#### **1. Ergänzende Festsetzungen**

##### **1.1. Landespflegerische Festsetzungen**

*(gemäß § 9 (1) 25 a BauGB, § 88 (1) Nr. 3 LBauO i.V.m § 19 (4) BauNVO Satz 3)*

Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

##### **1.2. Dachbegrünung**

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung, sowie Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) mindestens extensiv zu begrünen, 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. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Maßnahmen zur Dachbegrünung können mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

## **B. Hinweise**

Folgende Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden ergänzt:

### **Berücksichtigung des Artenschutzes**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) vorzulegen, aus dem sich die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) ergeben.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz (Artenschutzuntersuchung vor Abriss) sind zu beachten. Über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.) entscheidet die Untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der einzureichenden Unterlagen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen der **Vögel und Fledermäuse** zu vermeiden, sind folgende **Vermeidungsmaßnahmen** durchzuführen:

#### **V 1 Bauzeitenregelung**

Gehölze, dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

#### **V 2 Umhängen des vorhandenen Vogelnistkastens**

Vor der Abnahme des Vogelnistkastens im Zusammenhang mit der Fällung des Walnussbaumes ist dieser durch einen Faunisten auf Besatz (evtl. Besatz durch Siebenschläfer o.a.) zu prüfen. Bei möglichem Besatz sind die vorgefundenen Tiere in Ersatzquartiere zu verbringen. Der abgenommene Vogelnistkasten ist in den verbleibenden Bäumen auf den Grundstücken oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang aufzuhängen.

**V 3** Anbringen von **Vogelnistkästen** und eines **Fledermausquartiers** in den verbleibenden Bäumen auf den Grundstücken oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang:

An Bäumen sind vor der Fällung der Gehölze, als Ausgleich für potenzielle Lebensstätten höhlenbrütender Kleinvögel / baumbewohnender Fledermäuse, folgende Vogelnistkästen/Fledermausquartiere anzubringen:

- 1 Meisennistkasten (Einflugloch mit Durchmesser 32 mm)
- 1 Starennistkasten
- 1 Fledermausspaltenquartier [z. B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH (Firma Schwegler Natur), alternativ der Fledermausspaltenkasten FSPK (Firma Hasselfeldt Nistkästen)]

Der Fledermauskasten kann, falls dies bautechnisch möglich ist, auch am fertiggestellten Gebäude angebracht werden. Die Kästen sind jährlich im Oktober zu reinigen bzw. auf Unversehrtheit zu kontrollieren.

Die **Standorte** des umgehängten Nistkastens, der neuen Nistkästen und des Fledermauskastens sind der **Unteren Naturschutzbehörde** mitzuteilen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

**V 4 Erhalt von Gehölzen**, die nicht zwingend für das Bauvorhaben entfernt werden müssen und entsprechende Schutzmaßnahmen für diese Gehölze und für alle an das Baufeld angrenzenden Baum- und Gehölzbestände im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gem. DIN 18920 bzw. bei Wegfall **Ersatzpflanzungen durch einheimische Laubgehölze**.

#### **Baumschutzsatzung**

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die "Baumschutzsatzung" der Stadt Koblenz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### **Archäologie:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

#### **Wasserwirtschaft**

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, 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 SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehtungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Das Plangebiet ist gemäß der Kartendarstellung nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

#### **Brandschutz**

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.

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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, ist der Fund der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

**DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

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