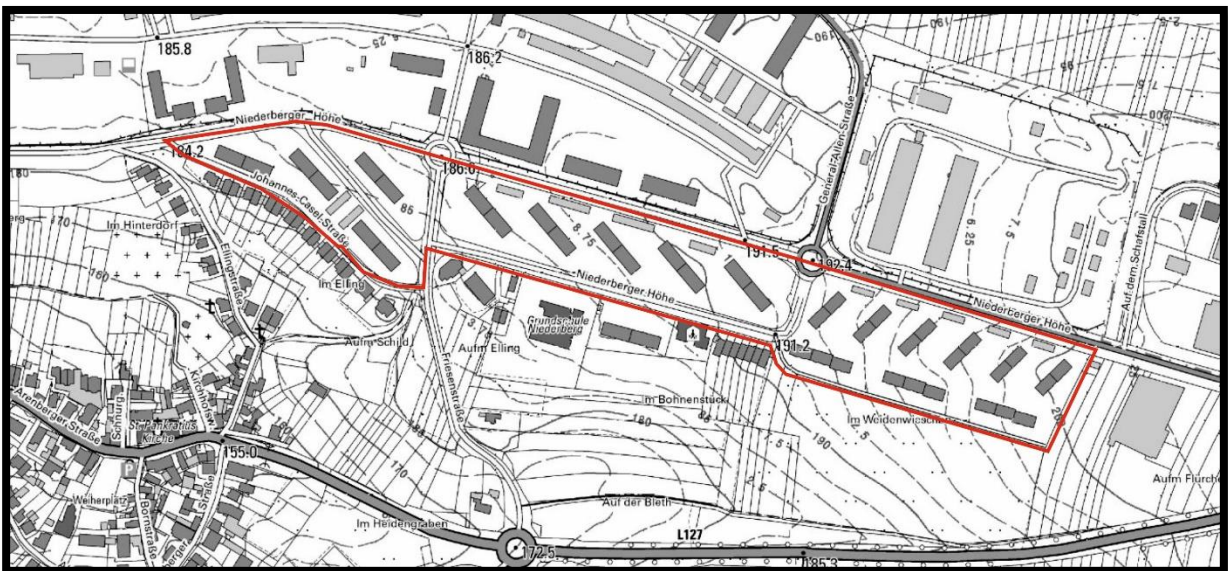


**Textfestsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 340**

„Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“



Entwurfssfassung

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2023



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche	4
5. Stellung baulicher Anlagen	4
6. Flächen für Stellplätze und Garagen	4
7. Nebenanlagen	4
8. Ver- und Entsorgungsanlagen	5
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage	6
2. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten	6
3. Gestaltung von Stellplätzen	7
4. Werbeanlagen	7
C. Landespflegerische Festsetzungen	8
1. Landespflegerische Festsetzungen	8
2. Erhalt festgesetzter Bäume	8
3. Dachbegrünung	8
4. Ergänzende Regelung zur Baumschutzsatzung	9
D. Hinweise	10
1. Baumschutzsatzung	10
2. Berücksichtigung des Artenschutzes	10
3. Vermeidung von Vogelschlag	11
4. Ver- und Entsorgungsleitungen	11
5. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge	11
6. Boden und Baugrund	12
7. Kampfmittelfunde	12
8. Archäologie	13
9. Schutz von Vegetationsbeständen	13
10. Brandschutz	13
11. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal	14
12. DIN-Vorschriften und Regelwerke	14



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) Satz 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GR)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ von max. 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GFZ von max. 1,2 im Plangebiet festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone). In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude analog der offenen Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.



4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmt.

4.1 Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen

(§ 23 (3) BauNVO)

Auf den festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Wintergärten, Vor- und Anbauten sowie Terrassen um bis zu 1,50 m auf max. 30 % der jeweiligen Fassadenseite des betroffenen Gebäudes zulässig, sofern die Überschreitung mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudeausrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Diese Festsetzungen gelten jedoch nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sowie die erforderlichen Zu- und Abfahrten auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb zuvor genannter Flächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten unzulässig.

Abweichend hiervon sind in den Bereichen, die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichnet sind, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie die erforderlichen Zu- und Abfahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.



8. Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets sind im Baugebiet sowie innerhalb der Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

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

1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von bis zu 30° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dacheinschnitte) dürfen eine Breite von insgesamt 2/3 der jeweils darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur First-, Grat- und Traufkante einhalten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Zwerch- und Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

Dachaufbauten in Kombination mit einem Zwerch- oder Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

1.3 Technische Einrichtungen auf dem Dach (zur Nutzung von regenerativen Energien)

Aufgeständerte technische Anlagen (z.B. zur Nutzung von Sonnenenergie) sind ausschließlich auf Flachdächern sowie flachgeneigten Dächern bis 15° zulässig und dürfen die Oberkante der Attika um maximal 0,75 m überragen. Bei Gebäuden ohne Attika gilt die Oberkante der Dachhaut als Bezugspunkt.

2. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die für die Nutzungen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze sind anhand der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung)“ in der derzeit geltenden Fassung zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In Abweichung zu § 6 Abs. 3 der v.g. Satzung werden innerhalb des Plangebietes folgende Regelungen getroffen:

Zur Andienung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carport) und Garagen ist die Herstellung von mehr als einer Zu-/Abfahrt pro Vorhabengrundstück zulässig. Die erforderlichen Zu- und Abfahrten dürfen die in der v.g. Satzung vorgeschriebene Breite von in der Regel 3,50 m



überschreiten, sofern dies technisch notwendig ist (z.B. Begegnungsverkehr). und keine anderen Vorgaben hiergegen sprechen (z.B. Straßenverkehrsordnung, Gründe der Verkehrssicherheit).

3. Gestaltung von Stellplätzen

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

Die anzulegenden Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung)“ in der derzeit geltenden Fassung zu gestalten, zu begrünen und gemäß § 6 Abs. 8 der v.g. Satzung hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Flächen von Stellplätzen inkl. Zu- und Abfahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege auf den privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von offenfugigen Pflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Auf der als „Privatweg“ gekennzeichneten Fläche, ist die Errichtung eines privaten Zufahrtweges zulässig. Bei der Herstellung dieses Weges ist die Nutzung wasserundurchlässiger Befestigungen zulässig.

4. Werbeanlagen

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

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) bis zu einer Größe von 0,50 m² je Betrieb allgemein zulässig. Als Ausnahme sind Flächengrößen von Werbeanlagen bis max. 2,00 m² pro Betrieb zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Fertigfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Landespflegerische Festsetzungen

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

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

2. Erhalt festgesetzter Bäume

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig. Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“¹ durchzuführen.

Im Falle eines Abgangs von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, sind diese spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Ein Ersatz an anderem Ort ist zulässig, wenn eine fachgerechte Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

3. Dachbegrünung

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, sowie Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll-ev.de) mindestens zu 80 % der Gesamtflachdachfläche des jeweiligen Baugrundstücks (mindestens) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 Cs erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Die Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

¹ Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.
Die fachgerechte Unterhaltungspflege ist dem Begrünungsziel anzupassen.

4. Ergänzende Regelung zur Baumschutzsatzung

(§ 29 BNatschG, § 14 LNatSchG)

Neben der Regelung der „Baumschutzsatzung“ (siehe D. Hinweise zu den Textfestsetzungen), wonach Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Beseitigung (auf Antrag) zu ersetzen sind, sind wertgebende Altbäume der Arten Platanen, Ahornbäume, Eichen, Gemeine Esche oder Linden mit einem Stammumfang ab 160 cm (Durchmesser ca. 50 cm) im Verhältnis 1:2 auszugleichen, sofern diese entfernt werden müssen.



D. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Baumschutzsatzung“ der Stadt Koblenz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die textliche Regelung unter Pkt. C Nr. 3 wird hingewiesen.

2. Berücksichtigung des Artenschutzes

Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) im Baugenehmigungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob entsprechende Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt werden, d.h. notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung – potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe sind räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten.

Rodung/Baufeldfreimachung: Die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig. Altgehölze sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.



3. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien,
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten,
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien,
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %,
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm,
- Einsatz geneigter Fenster- oder Fassadenflächen,
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen

Es wird auf die Planungshilfe zum „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (2012) der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

5. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge

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. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden. Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklämung, Ölabscheider etc.) zuzuführen. Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten



mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrasen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist. Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen 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 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 Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Das Plangebiet ist nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall>

[boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/hochwasser-und-starkregenvorsorge/](https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall/boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/hochwasser-und-starkregenvorsorge/)

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 zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

7. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig 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 Kampfmittlräumdienstes, 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. Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

9. Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

10. 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.

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.

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 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.



11. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird empfohlen, bei Gebäuden die mit Schrägdächern errichtet werden, eine schieferfarbene Dacheindeckung zu verwenden. Im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden kann das für das Welterbe entwickelte Farbkonzept Anwendung finden – „Leitfaden Farbkultur“ Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011.

12. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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