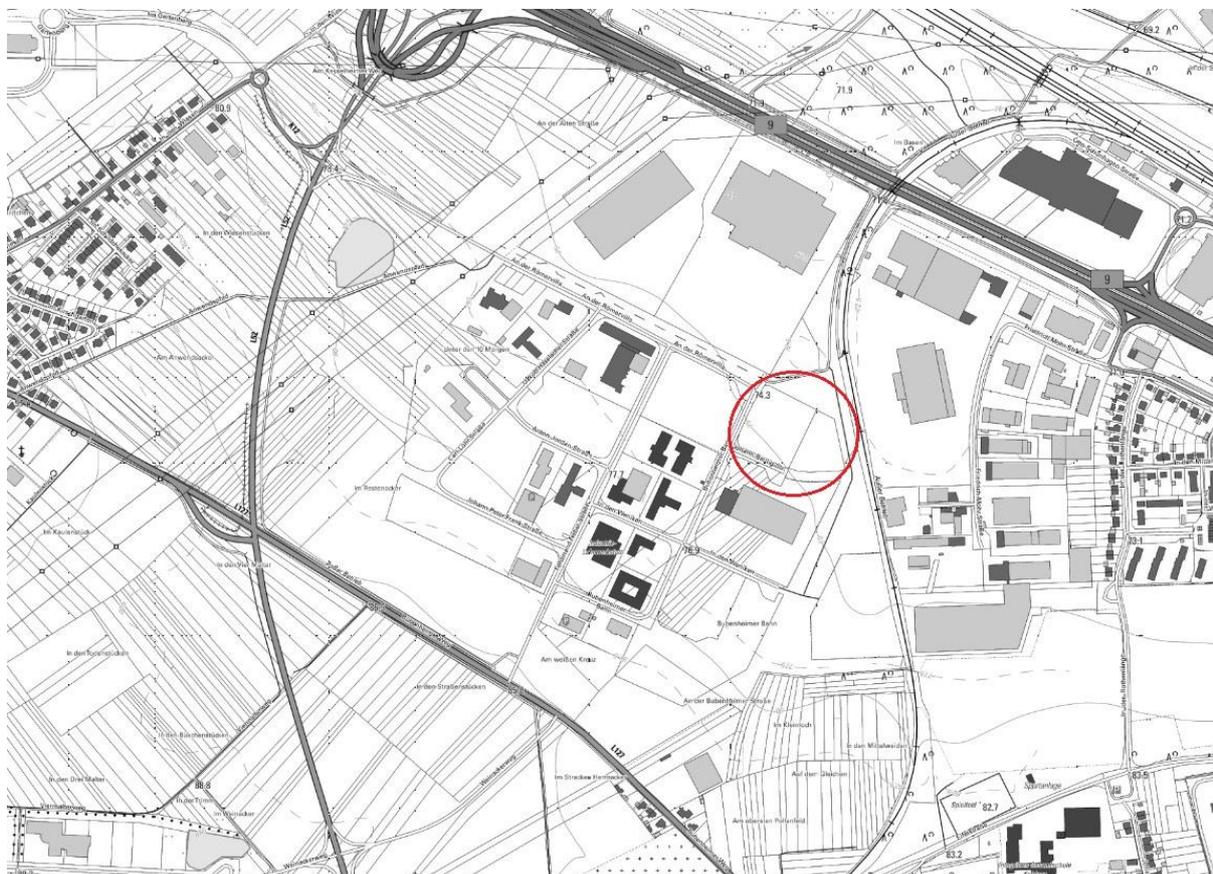




**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 229,
Änderung und Erweiterung Nr. 1
„Dienstleistungszentrum, Gewerbe und Technologiepark
Bubenheim/B9“,**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2024

- Entwurfssfassung -



Präambel:

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“.

Außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ weiterhin in Kraft.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ bis auf die nachstehend aufgeführten Festsetzungen weiterhin in Kraft.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen	1
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
1. Ergänzende Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	2
C. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	3
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	3
2. Baumschutzsatzung	4
3. Stellplatzsatzung	4
4. Wasserwirtschaftliche Belange	4
5. Starkregenvorsorge	5
6. Boden und Baugrund.....	5
7. Kampfmittelfunde	5
8. Archäologie / Erdgeschichte	5
9. Brandschutztechnische Anforderungen	5
10. DIN-Vorschriften und Regelwerke	6
Anlagen	7
Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 1.3.....	7



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.2. Gebäudehöhe.

1.2.1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die in der Planurkunde festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

1.2.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First bzw. von der Oberkante Attika bei Flachdächern bis zur mittleren Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt Ausbauhöhe, s. Bild 1 Anlage 1).

1.2.4 Die Höhe nach Ziffer 1.2.1 darf für die allgemein zulässigen Nutzungen gem. Ziffer 1.6.1 des Ursprungsbebauungsplans im Gewerbegebiet ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden

1.2.5 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 10 % der Dachfläche) können über die Höhe nach Ziffer 1.2.2 bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen)

1.2.6 Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen gem. der Ziffern 1.2.1 bis 1.2.5 sind Antennenanlagen, die der Feuerwehr zugeordnet und baulich untergeordnet sind.

1.3. Anzahl der Vollgeschosse

1.5.1 Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planzeichnung.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Ergänzende Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Nicht überbaute Flächen – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.



C. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes

1.1. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 34 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.

1.2. Rodung / Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Niststätten ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig.

Altgehölze und Totholz 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.

Die Untere Naturschutzbehörde ist unmittelbar bei der Entdeckung gesetzlich geschützter, wildlebender Tiere während der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen).

1.3. 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.

Hinweis: Es wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte aus dem Jahr 2022 verwiesen (www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf).



1.4. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Insektenfauna sollen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer möglichst warmweißen Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin verwendet werden. Um unnötige Lichtemissionen sowie eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden müssen die Lampen eine Richtcharakteristika nach unten aufweisen und müssen möglichst niedrig angebracht werden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Hinweis: Es wird auf die Lösungen der Lichtverschmutzung der gemeinnützigen Organisation Paten der Nacht gGmbH verwiesen (www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/).

1.5. 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.

2. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz“ (kurz Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3. Stellplatzsatzung

Die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ in der derzeit geltenden Fassung ist zu beachten.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – folgend: WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten.

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. Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen des LWG in Verbindung mit dem WHG sind zu beachten.



5. **Starkregenvorsorge**

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Generelle Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/vorsorgekonzeptestarkregen-und-hochwasser/#accordion-1-3>

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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise C.7 und C.8 verwiesen.

7. **Kampfmittelfunde**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Notwendige Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht durchgeführt werden.

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. **Archäologie / Erdgeschichte**

Im westlich angrenzenden Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bebauung „In den Wiesen“ und dem Gewerbegebiet ist ein römisches Gräberfeld kartiert. Infolgedessen ist im Plangebiet ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen weiterhin gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz (DSchG), der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon 0261 / 6675-3000, E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

9. **Brandschutztechnische Anforderungen**

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

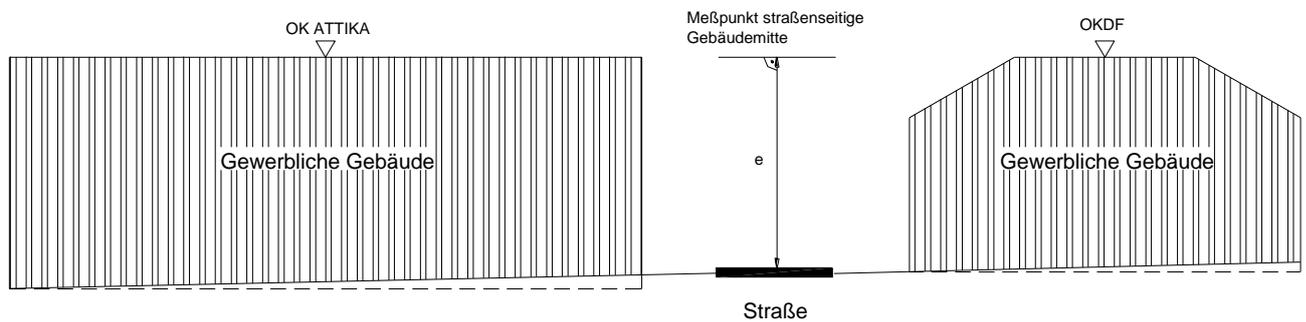
10. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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



Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 1.3



- e : Gebäudehöhe straßenseitig
OKDF : Oberkante Dachhaut am First
OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)