

# Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33

## Baugebiet „Niederfelderweg / Alte Heerstraße / B42“ 4. Änderung



der Stadt Koblenz

### **Textfestsetzungen**

Stadt: Koblenz  
Gemarkung: Horchheim  
Flur: 15

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: November 2024

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Stadt:

Koblenz

Gemarkung:

Horchheim

Flur:

15

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	1
1.3 Bauweise	1
1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	2
1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
1.6 Flächen mit Leitungsrechten	2
1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	3
1.7.1 Festsetzung zum passiven Lärmschutz	3
1.7.2 Planerischer Schallschutz	4
1.8 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	4
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
2.1 Einfriedungen und Stützmauern	5
2.2 Werbeanlagen	5
2.3 Gestaltung von Stellplätzen / E-Mobilität	5
<b>3 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung und den Erhalt von Gehölzen	6
3.2 Dachbegrünung	6
3.3 Flächenbefestigungen	6
<b>4 Hinweise</b>	<b>7</b>
4.1 Altablagerung	7
4.2 Abfallentsorgung	7
4.3 Archäologie	7
4.4 Baugrund und Bodenschutz	7
4.5 Kampfmittelfunde	7
4.6 Hinweise zum Artenschutz	8
4.7 Baumschutz	9
4.8 Fassadenbegrünung	9
4.9 Brandschutz	9
4.10 Ver- und Entsorgung	9
4.11 Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge	9
4.12 Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal	10
4.13 DIN-Vorschriften und Regelwerke	10

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016 in der Planzeichnung festgesetzt. Für Baukörper, die die Grenze zwischen den Baufenstern mit Festsetzungen unterschiedlicher Höhe überschreiten, gilt die Höhenfestsetzung des Baufensters, in welchem der überwiegende Teil des Baukörpers liegt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden mit einem geneigten Dach  $\geq 22^\circ$  die Firsthöhe als Dachhaut am First (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika (GH). Für Gebäude mit einem geneigten Dach  $< 22^\circ$  gilt die Höhenfestsetzung für Flachdächer als Firsthöhe.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) können die im Plan festgesetzten Höhen über NHN um max. 2,00 m überschreiten, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Satellitenanlagen, Antennen etc.).

Die im Plan festgesetzten Höhen über NHN für Flachdächer dürfen durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

## 1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- (1) An die Baulinie muss mit dem Hauptgebäude angebaut werden, wobei ein Zurückbleiben um bis zu 1,0 m ist zulässig ist.
- (2) Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit Ausnahme des nördlichsten Grundstücks muss mit dem Hauptgebäude ist an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

An die südliche Grundstücksgrenze ist mindestens mit dem ersten Vollgeschoss über eine Höhe von 4 m über Geländeoberkante anzubauen. Die Höhe von 4 m kann auch mit einer überhöhten Attika erreicht werden.

- (3) Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB auf ein Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze verzichtet werden, wenn
- a) die Gebäude auf der Höhe des Erdgeschosses (mind. 4,0 m über geplantem Gelände) an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden
  - oder
  - b) der Abstand zwischen zwei Gebäuden aus schallschutztechnischen Gründen über eine Höhe von mind. 4,0 m durch nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen bzw. Nebenräume oder Mauern vollständig geschlossen wird.

## 1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO*

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

Die Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes nicht überschreiten.

Im Bereich zwischen der ‚Alte Heerstraße‘ und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen nur in Form von Einfriedungen und Abstellanlagen für Abfallsammelbehälter sowie Versorgungsanlagen zulässig.

## 1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt maximal 1 Wohnung pro Gebäude.

## 1.6 Flächen mit Leitungsrechten

*§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Eigentümern innerhalb des Plangebietes im Falle einer Grundstücksteilung.

## 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis:

Details zu den folgenden Festsetzungen und Hinweisen können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies vom 16.09.2024 entnommen werden. Bezüglich der verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Stadtverwaltung Koblenz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### 1.7.1 Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung, basierend auf der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies, zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume für das 1. Obergeschoss in bordeauxrot und für das 2. Obergeschoß in schwarz. Das Erdgeschoss liegt vollständig im Lärmpegelbereich V. Die Lärmpegelbereiche können zusätzlich den Anhängen dieser Festsetzungen entnommen werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$L_a$  Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störepfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Im Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, um einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

## 1.7.2 Planerischer Schallschutz

### Festsetzung zu Außenwohnbereichen:

Außenwohnbereiche (Balkone, offene Loggien und ähnliches) sind nur innerhalb des geschützten Innenbereiches bzw. an den schallabgewandten Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln durch die Verkehrsgeräusche zur Tageszeit von < 64 dB(A) zulässig. Die in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies in den Anhängen zeigen geschoss- und fassadenbezogen die jeweiligen Beurteilungspegel.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall rechnerisch nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Bsp. Erker/verglaste Loggien etc.) der Beurteilungspegel am Tag auf der Fläche des Außenwohnbereiches < 64 dB(A) beträgt.

### Hinweis zur Grundrissorientierung:

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesstraße hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

## 1.8 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

### *§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB*

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeenergieerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### **2.1 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der ‚Alte Heerstraße‘ bis max. 1,2 m sichtbare Höhe über der angrenzenden Straßenoberkante zulässig. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstände für Hecken) ist zu beachten. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen (mit der Ausnahme von Winkelsteinen)
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profiblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

### **2.2 Werbeanlagen**

*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO*

Werbeanlagen sind begrenzt auf maximal zwei Anlagen je Nutzungseinheit und ausschließlich an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf dabei 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht und sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen sind nicht zulässig.

Warenautomaten sind nicht zulässig.

### **2.3 Gestaltung von Stellplätzen / E-Mobilität**

*§ 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 Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung)“ in der Fassung vom 07.10.2020 zu gestalten, zu begrünen und gemäß § 6 Abs. 8 der v.g. Satzung hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Es ist die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Satzung anzuwenden.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung und den Erhalt von Gehölzen

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. Zulässig ist ein geschotterter/gekiester Streifen von 20 cm umlaufend um das Wohngebäude.

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 16 - 18 cm StU
  - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., o.B. 14 - 16 cm StU
  - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
  - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe
- StU = Stammumfang  
3 x v = dreimal verpflanzt  
o.B. = ohne Ballen

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

#### 3.2 Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, sowie Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 ([www.fll-ev.de](http://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 12 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.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

Die fachgerechte Unterhaltungspflege ist dem Begrünungsziel anzupassen.

#### 3.3 Flächenbefestigungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, 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.



## **4 Hinweise**

### **4.1 Altablagerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz unter der Registrier-Nr. 111 00 000 0361 geführten Altablagerungsstelle „Koblenz, Alte Heerstraße/Niederfelder Weg“.

Bodeneingriffe über 1,5 m Tiefe unter vorhandenem Gelände sind aufgrund der Altablagerung durch eine fachkundige Person zu begleiten. Bei Verbleiben der Auffüllungen an Ort und Stelle sollten diese mit einer mindestens 0,35 m mächtigen Abdeckung versehen werden. Die Maßgaben der „Ergänzende Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung (Geo- und Umwelttechnischer Bericht) zur Erschließung von drei Baugrundstücken Alte Heerstraße / B 42 in Koblenz-Horchheim“ vom 26.05.2020 sind zu beachten.

### **4.2 Abfallentsorgung**

Abfallsammelbehälter sind am Abholtag an der ‚Alte Heerstraße‘ abzustellen.

### **4.3 Archäologie**

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### **4.4 Baugrund und Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Die Maßgaben der „Ergänzende Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung (Geo- und Umwelttechnischer Bericht) zur Erschließung von drei Baugrundstücken Alte Heerstraße / B 42 in Koblenz-Horchheim“ vom 26.05.2020 sind zu beachten.

### **4.5 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 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 Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

## 4.6 Hinweise zum Artenschutz

### Allgemein Hinweise zum Artenschutz

- Die Baumfällung ist zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln oder des Zerstörens von Eiern nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres (im Sinne des § 39 BNatSchG) zulässig (vorher ist die CEF-Maßnahme – Aufhängen von Fledermaus-Spaltenquartiere - umzusetzen). Vor der Baumfällung sind potenzielle Fledermauslebensstätten auf einen Besatz zu kontrollieren und ggf. durch eine fachmännische Person zu verschließen.
- Gebäudeabriss ist zum Schutz der Fledermäuse im Winterschlaf nur im Zeitraum von Anfang Mai bis Mitte Mai zulässig. Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen und das Verletzen/Töten dieser (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 BNatSchG) während der Abrissarbeiten zu verhindern, sind die Zwischendecken, die Außenfassade sowie das Dach vorsorglich vorsichtig zu entfernen. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen, die ggf. Fledermäuse in ihrem Quartier schützen und fachmännisch bergen wird.

### Besondere Hinweise zum Artenschutz

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in einer sonnenexponierten Lage innerhalb des Plangebiets als Ersatz für die Umsiedlung des Baumstubbens eine so genannten „Hirschkäferwiege“ anzulegen. Hierzu wird in wasserdurchlässiger Erde eine mindestens 30 cm tiefe Grube ausgehoben, in die angefaulte Eichen- oder Obstbaumstämme mit einem Mindestdurchmesser von 30 cm pyramidenartig eingestellt werden. Die Zwischenräume sind mit Holzspänen des gleichen Holzes auszufüllen und das Ganze im Anschluss mit lockerer Erde abzudecken. Die Errichtung ist durch eine fachmännische Person zu begleiten
- Um die ökologische Funktion der avifaunistischen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Vogelnisthilfen 2x Halbhöhlen bspw. der Firma Schwegler) vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Umfeld anzubringen.
- Um die ökologische Funktion der Fledermaus-Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Fledermausquartiere (2x Fledermaus-Dachbodenkästen; 4x Fledermaus-Fassadenquartiere, 2x Fledermaus-Spaltenquartiere) vor Beginn der Bauarbeiten aufzuhängen. Die Fledermaus-Fassadenquartiere sind an einer bestehenden Gebäudefassade, die Fledermaus-Dachbodenkästen in einem Dachboden und die Fledermaus-Spaltenquartiere an einem Baum im räumlich funktionalen Zusammenhang fachmännisch anzubringen.<sup>1</sup>
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz anzuzeigen.

<sup>1</sup> Die Maßnahmen „avifaunistische Lebensstätte“ und „Fledermaus Lebensstätte“ wurden bereits umgesetzt und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz angezeigt. Die Standorte befinden sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Horchheim, Flur 13, Flurstück 92/10	(2 Fledermauskästen)
Gemarkung Horchheim, Flur 21, Flurstück 137/5	(2 Fledermauskästen)
Gemarkung Horchheim, Flur 17, Flurstück 124/2	(4 Fledermauskästen)
Gemarkung Horchheim, Flur 17, Flurstück 120/14	(2 Halbhöhlennistkästen)

#### **4.7 Baumschutz**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

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

#### **4.8 Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen Fassaden mit fenster- und türlosen Teilflächen > 20 m<sup>2</sup> mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestwert gilt eine Schling-

/Kletterpflanze (Selbstklimmer) pro 2,0 m Wandlänge.

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

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum - möglichst mit direkter Verbindung zum Erdreich - und eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung vorgesehen werden.

#### **4.9 Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m<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.

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden.

Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

#### **4.11 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 zeichnerisch festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit

wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (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 (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen. Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. müssen nach textlicher Festsetzung 3.3 mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potenzial des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Gemäß der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet nicht durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abrufen werden:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

#### **4.12 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 wird die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.

#### **4.13 DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz (Bahnhofstraße 47; 56068 Koblenz), während der Dienststunden eingesehen werden.

# Anhang 7.1

**'ft** SCHALLTECHNISCHES  
INGENIEURBÜRO **ies**

Birkenstraße 34  
56154 Boppard-Buchholz

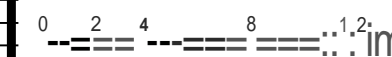
Fon: 06742 / 8987475  
Fax: 06742 / 3742  
E-mail:  
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

**B 42**

## Legende

- rZJ** Hauptgebäude
- B** Nebengebäude  
Emission Straße
- D** Baugrenze

Maßstab 1:300



Projekt: 21337  
B-Plan Nr.33 in Koblenz-Horchheim (4. And.)

Bearbeiter: elisa.skalski  
Datum: 13.09.2024

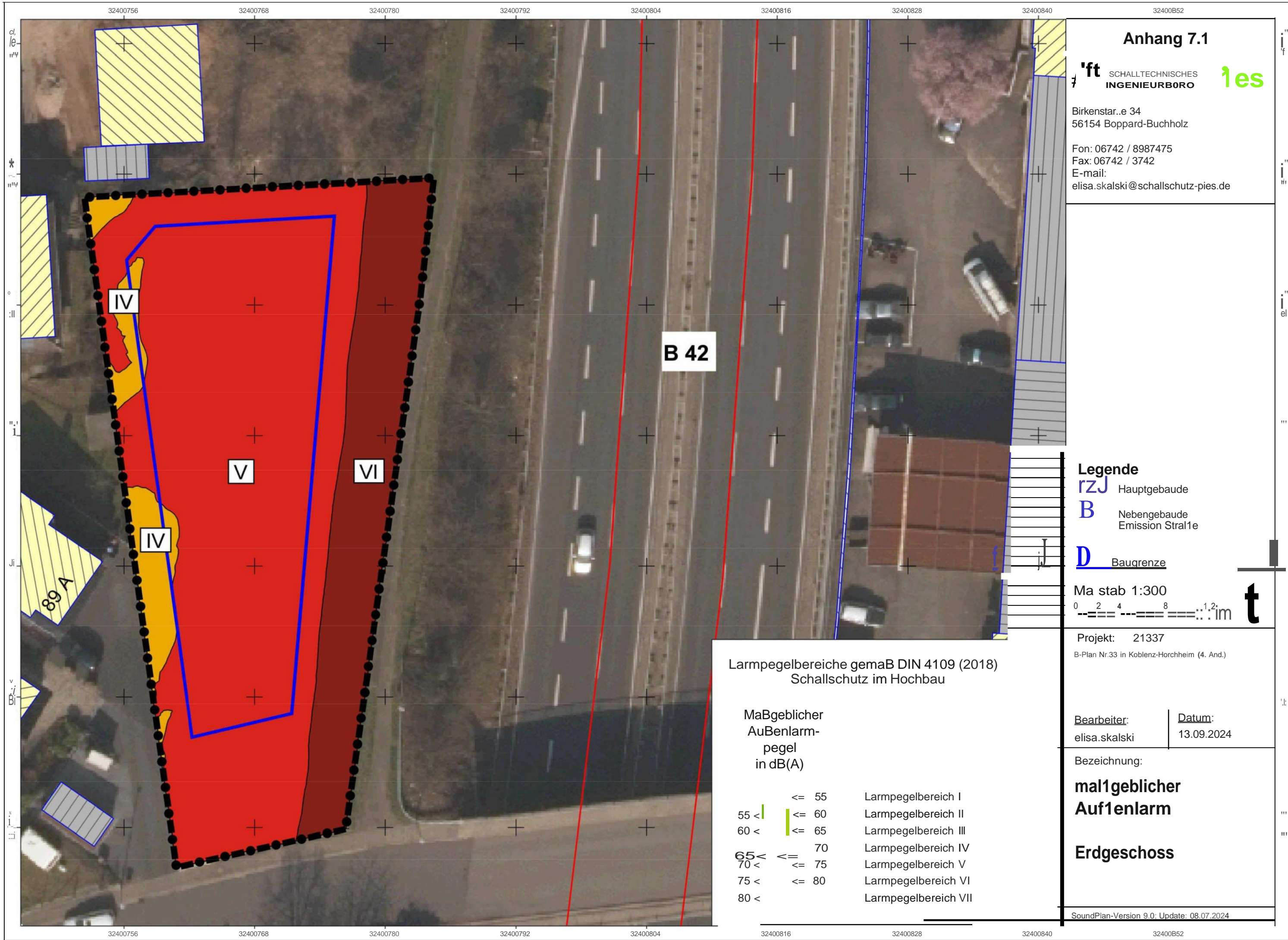
Bezeichnung:  
**maßgeblicher  
Außenlärm  
Erdgeschoss**

SoundPlan-Version 9.0; Update: 08.07.2024

## Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher  
Außenlärm-  
pegel  
in dB(A)

$\leq 55$	Lärmpegelbereich I
$55 < \leq 60$	Lärmpegelbereich II
$60 < \leq 65$	Lärmpegelbereich III
$65 < \leq 70$	Lärmpegelbereich IV
$70 < \leq 75$	Lärmpegelbereich V
$75 < \leq 80$	Lärmpegelbereich VI
$80 <$	Lärmpegelbereich VII



# Anhang 7.2

**'ft** SCHALLTECHNISCHES  
**INGENIEURBÜRO** **ies**

Birkenstraße 34  
56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742 / 8987475  
Fax: 06742 / 3742  
E-mail:  
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

**B 42**

**V**

**VI**

89 A

- Legende**
- rZJ** Hauptgebäude
  - B** Nebengebäude
  - Emission Straße
  - D** Baugrenze

Maßstab 1:300  
0 2 4 8 12 m

## Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		
<= 55		Lärmpegelbereich I
55 <   <= 60		Lärmpegelbereich II
60 <   <= 65		Lärmpegelbereich III
65 <   <= 70		Lärmpegelbereich IV
70 <   <= 75		Lärmpegelbereich V
75 <   <= 80		Lärmpegelbereich VI
80 <		Lärmpegelbereich VII

Projekt: 21337  
B-Plan Nr.33 in Koblenz-Horchheim (4. And.)

Bearbeiter: elisa.skalski  
Datum: 13.09.2024

Bezeichnung:  
**maßgeblicher Außenlärm**  
**1. Obergeschoss**

# Anhang 7.3

**'ft** SCHALLTECHNISCHES  
**INGENIEURBÜRO** **ies**

Birkenstraße 34  
56154 Boppard-Buchholz  
Fon: 06742 / 8987475  
Fax: 06742 / 3742  
E-mail:  
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

**B 42**

**V**

**VI**

**89 A**

- Legende**
- rzJ** Hauptgebäude
  - B** Nebengebäude
  - Emission Straße
  - D** Baugrenze

Maßstab 1:300  
0 2 4 8 12 m

## Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		
<= 55		Lärmpegelbereich I
55 <   <= 60		Lärmpegelbereich II
60 <   <= 65		Lärmpegelbereich III
65 <   <= 70		Lärmpegelbereich IV
70 <   <= 75		Lärmpegelbereich V
75 <   <= 80		Lärmpegelbereich VI
80 <		Lärmpegelbereich VII

Projekt: 21337  
B-Plan Nr.33 in Koblenz-Horchheim (4. And.)

Bearbeiter: elisa.skalski  
Datum: 13.09.2024

Bezeichnung:  
**maßgeblicher Außenlärm**  
**2. Obergeschoss**