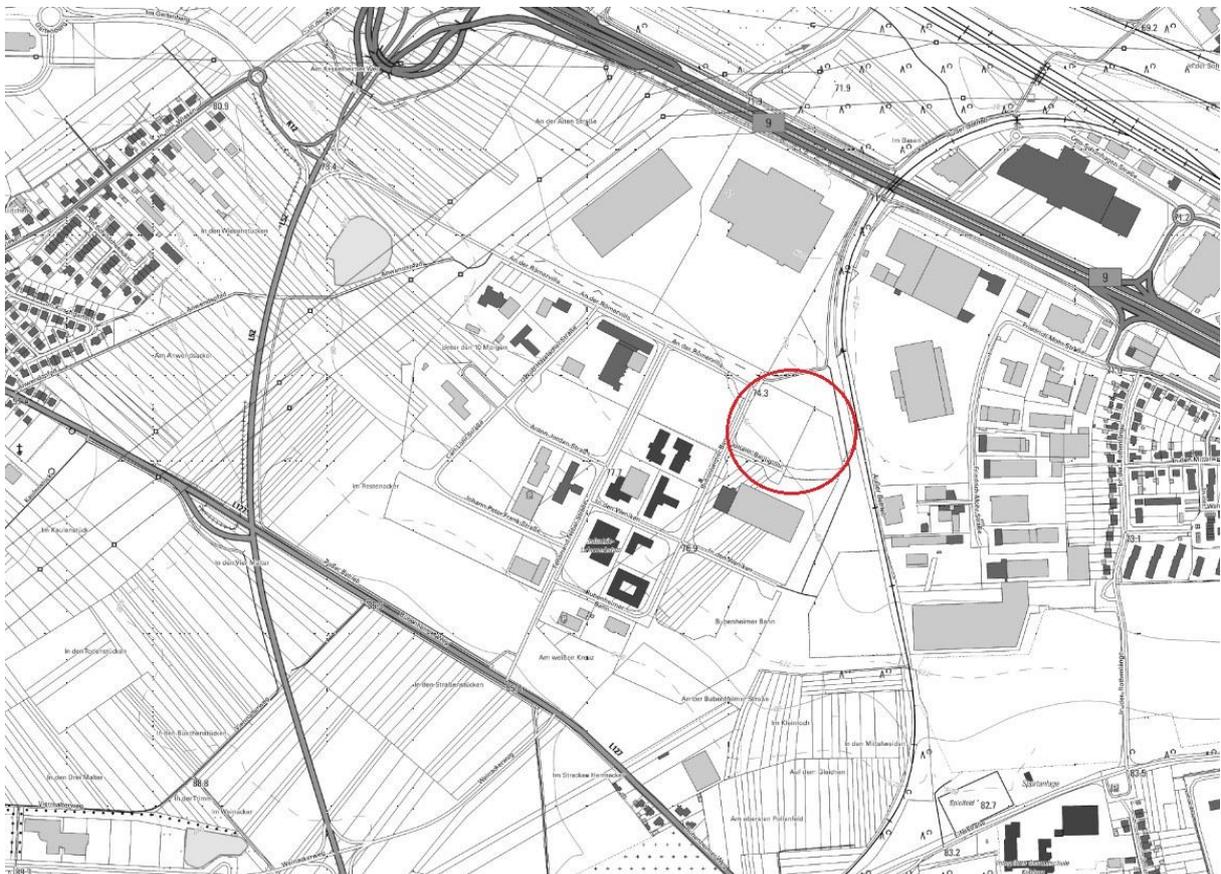


**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 229,
Änderung und Erweiterung Nr. 1
„Dienstleistungszentrum, Gewerbe und Technologiepark
Bubenheim/B9“,**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2025

- Satzungsfassung -



Präambel:

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung 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. Oberflächenwasserbewirtschaftung.....	4
5. Starkregenvorsorge Stadt Koblenz	4
6. Starkregenvorsorge Land Rheinland-Pfalz	5
7. Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz	5
8. Boden und Baugrund.....	5
9. Geologiedatengesetz (GeolDG).....	6
10. Kampfmittelfunde	6
11. Archäologie / Erdgeschichte	6
12. Brandschutztechnische Anforderungen	7
13. DIN-Vorschriften und Regelwerke	7
Anlagen	8
Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 1.1.3.....	8



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)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1. Gebäudehöhe.

1.1.1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.1.2 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.

1.1.3 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).

1.1.4 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

1.1.5 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)

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

1.2. Anzahl der Vollgeschosse

1.2.1 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).



Textliche Festsetzungen

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. **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138-1 (Ausgabe 10/2024) bzw. DWA Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 zu ermitteln. Das Merkblatt DWA-M 153 kann nur noch für Planungen zur Niederschlagswasserversickerung und nur noch ergänzend zum DWA-A 138-1 herangezogen werden.

Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen oder Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen wird hingewiesen.

5. **Starkregenvorsorge Stadt Koblenz**

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/vorsorgekonzepte-starkregen-und-hochwasser/#accordion-1-3>



6. Starkregenvorsorge Land Rheinland-Pfalz

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 - 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

7. Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des 2019 mit Rechtsverordnung (RVO) festgesetzten Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind bei der Bebauung und der weiteren Nutzung zu beachten.

8. Boden und Baugrund

Im Geltungsbereich ist mit Ablagerungen von Laacher-See-Tephra (Bims) zu rechnen. Es ist nicht bekannt, ob und in welchem Maß Bims-Abgrabungen und Wiederauffüllungen stattgefunden haben. Die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung beziehungsweise die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers wird empfohlen.

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.9 und C.10 verwiesen.



9. **Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

10. **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.

11. **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).

Für eine frühzeitige Planung von bauvorbereitenden Untersuchungen ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, bittet um ein Abstimmungsgespräch mit den Trägern und Planern von Vorhaben im Geltungsbereich. Es ist abzustimmen, wie Vorhaben unter vollumfänglicher Berücksichtigung der archäologischen Belange umgesetzt werden können.

Um sicherzustellen, dass die Untersuchung und Dokumentation entsprechend denkmalrechtlicher Vorgaben abgeschlossen wird, darf mit den Erdarbeiten für das Vorhaben erst begonnen werden, wenn die Fläche von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie nach Abschluss der archäologischen Untersuchung freigegeben wurde. Das Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler geht mit deren Erhaltung und Umplanungen einher.

Für Neubauten gilt aufgrund der Nähe zu Kulturdenkmälern wie der Falckenstein-Kaserne an der Von-Kuhl-Straße 50 gem. § 4 DSchG RLP der Umgebungsschutz, der eine auf das Umfeld des Projektes abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung



erfordert. Die Höhenentwicklung und Gestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung Koblenz abzustimmen.

12. 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.

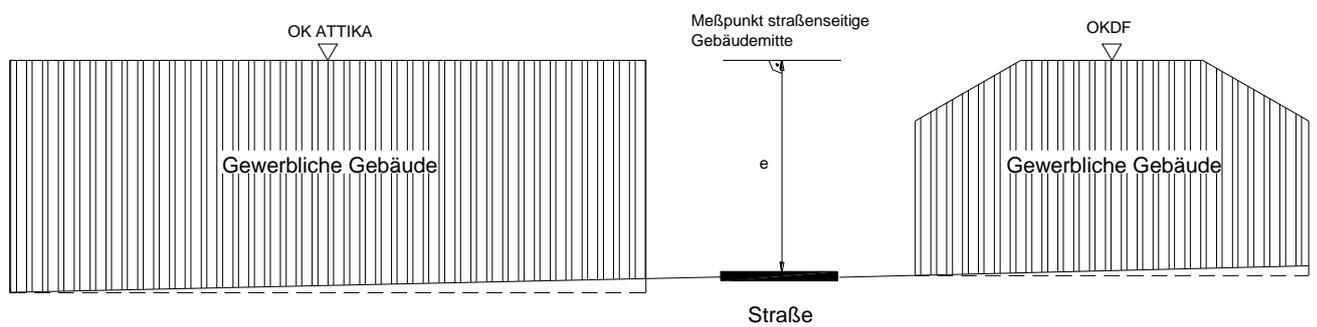
13. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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 1.1.3



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