



ENTWURF

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 20, 12. Änderung:
"Bardelebenstraße / David-Röntgen-Straße 10"
im beschleunigten Verfahren**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

13. Oktober 2025



Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
5.	Verkehrsflächen.....	5
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	5
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.	Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten	8
C	Landespflegerische Festsetzungen	8
1.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	9
D	Hinweise und Empfehlungen.....	9
1.	Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021	9
2.	Artenschutz.....	10
3.	Ver- und Entsorgung.....	11
4.	Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge / Regenwasserbewirtschaftung.....	11
5.	Boden und Baugrund.....	12
6.	Kampfmittelfunde.....	12
7.	Archäologie.....	12
8.	Brandschutz.....	12
9.	Klimaschutz	13
10.	DIN-Vorschriften und Regelwerke	13



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Vergnügungsstätten,
- c) Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die GRZ ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Abweichend hiervon kann die zulässige GRZ innerhalb des MU 2 durch Nebenanlagen auf bis zu 1,0 überschritten werden.



2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Tiefgaragengeschosse, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind gemäß § 21a Abs. 1 auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Die GFZ ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO über die Begrenzung der **Gebäudehöhe (GH)** durch Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die **GH** wird bei geneigten Dächern definiert als die Summe der Höhenlage des Bezugspunktes und des höchsten Punktes der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion); bei Flachdächern als die Summe der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Attika.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

Durch untergeordnete Bauteile/Anbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Gebäudevorsprünge darf die Baugrenze um max. 1 m auf einer Länge von bis zu 15% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Tiefgaragen und Garagengeschosse sind (vollständig und/oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.



Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Je Baugebiet (MU 1 und MU 2) sind maximal eine Nebenanlage in Form eines Garten-, Geräte oder Gewächshauses sowie ein Müllbehälterstellplatz zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:2018-1

Zum Schutz vor Außenlärm von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planangabe nach der folgenden Gleichung:

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

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

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-1, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.1.



Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten Fassaden geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6.2 Belüftung von Schlafräumen

An Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ist für Schlafräume, Kinderzimmer und für Aufenthaltsräume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen die Belüftung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen wie Fensterrahmenlüfter oder Lüftungsanlagen erforderlich. Es ist eine Luftwechselrate von mindestens 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Fassade zu gewährleisten. Auf eine Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn die Belüftung des Raumes über eine andere Fassadenseite mit nächtlichen Beurteilungspegeln von unter 45 dB(A) erfolgt.

6.1 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Aufenthaltsbereiche im Freien) sind so einzurichten, dass der für den Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) im Außenwohnbereich ermittelte Beurteilungspegel den Grenzwert von L_{rTag} 64 dB(A) nicht überschreitet.



6.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist im Rahmen der Objektplanung durch die Grundrissorganisation sicherzustellen, dass Außenwohnbereiche von der Lärmquelle abgewandt an der Ost-, West- oder Nordfassade angeordnet werden. Aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie der Lärmeinstrahlung auf die Ostfassade, stellt sich die Westfassade gegenüber den vorgenannten Fassaden als bestmögliche Option dar.

Entlang der südlichen Baugrenze ist auf die Anordnung von Außenwohnbereichen zu verzichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen, z.B. Einhausungen durch Glaselemente, geschützt werden.

Darüberhinausgehend kann die Gebäudefassade im Westen durch Vor- und Rücksprünge, eingerückte Balkone, Loggien oder Terrassen, gewisse Bereiche ausbilden, die von der Lärmquelle geschützt sind. Auch Glaselemente oder Wandvorsprünge zur Abschirmung von der südlich verlaufenden Lärmquelle bewirken ähnliche Effekte.

6.3 Tiefgarageneinfahrten

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung von Tiefgaragen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Vorliegen der konkreten Planungen gemäß TA Lärm zu prognostizieren und zu beurteilen.

Danach sollen Tiefgaragen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Grundsätzlich ist zu empfehlen, die Tiefgaragen-Zufahrten (Rolltore, Regenrinnen) nach dem aktuellen Stand der Technik lärmarm auszuführen.

Im Einzelfall sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob die Wände und ggf. die Decken im Bereich der Zufahrten mit geräuschabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden müssen.

B **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

1.1 Geschossigkeit

Zulässig sind fünf Vollgeschosse sowie ein weiteres Staffelgeschoss als Vollgeschoss. Ein darüberhinausgehendes, nicht als Vollgeschoss geltendes siebtes Geschoss ist unzulässig.



1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen eine Größe von max. 2,0 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu einer Höhe von 1,5 m über Grund sowie einer Größe von 1,0 m² zulässig.

Im Übrigen dürfen Werbeanlagen nicht rotieren, reflektierend, blenden, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

1.3 Beleuchtung der Außenfassaden

Bei der Beleuchtung der Außenfassaden von baulichen Anlagen sind freibrennende Leuchtmittel, direkt nach außen gerichtete Beleuchtungssysteme und dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) unzulässig.

Zum Schutz der Insektenfauna dürfen für den Straßenraum und die öffentlichen Grünflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen).

Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

2. **Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten**

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

Die für die Nutzungen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze sind anhand 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 derzeit geltenden Fassung zu ermitteln.

C **Landespflegerische Festsetzungen**

1. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.1 Erhalt festgesetzter Grünflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind in ihrem Bestand zu erhalten, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.



1.2 Bodenschutz

Wasserdurchlässige Beläge:

Fuß- und Radwege, Plätze, Hofflächen, Stellplätze, sonstige Freiflächenbefestigungen und Feuerwehraufstellflächen und ihren Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Zulässig sind weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge.

2. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

2.1 Begrünung privater Freiflächen

Für alle privaten Freiflächen, für die keine expliziten Pflanzverpflichtungen getroffen wurden und die nicht als Weg, Zufahrt, Parkplatz oder Freisitz genutzt werden, gilt ebenfalls eine generelle Anpflanzverpflichtung, die sicherstellen soll, dass auch diese Flächen zur Steigerung der Begrünung im Quartier beitragen.

Daher sind hier standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind in kleinen Gruppen anzupflanzen, um eine gestalterische Auflockerung der Flächen zu ermöglichen und bei Bedarf auch notwendiger Wege u.Ä. herzustellen.

2.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und Flächen für betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen o.Ä., die einer Begrünung entgegenstehen. Die Dachflächen sind mit einheimischen, standortgerechten (insektenfreundlichen) Gräsern und Kräutern oder standortgerechten Sedumarten zu bepflanzen. Für die fachgerechte Umsetzung und Instandhaltung der Dachbegrünung wird auf die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2018, verwiesen.

D **Hinweise und Empfehlungen**

1. **Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021**

Bäume, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zustandes unter die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021 fallen, sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten der Satzung nach § 6 Abs. 3 zu stellen.



2. Artenschutz

Der Vorhabenträger darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle durch europäisches Gemeinschaftsrecht geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Aus den vorgenannten Gründen wurden planbegleitend entsprechende Fachbeiträge (faunistischer Fachbeitrag Mauereidechse, Allgemeine Artenschutzprüfung) erarbeitet.

Im Ergebnis bestehen keine Anhaltspunkte zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, sofern bestimmte Maßnahmen im Rahmen der späteren Bauausführung umgesetzt werden.

Zum Schutz der südlich des Plangebiets innerhalb der Bahnanlagen und der straßenbegleitenden Böschung befindlichen Mauereidechsenpopulation, ist während der gesamten Bauzeit innerhalb der Aktivitätsphase der Mauereidechsen von Anfang März bis Ende Oktober ein Reptilienschutzzaun (Eidechschenschutzzaun, z. B. als Metallgitterzaun mit einer Plane im bodennahen Bereich bis zu einer Höhe von 0,5 m) im Süden des Plangebiets, von Westen entlang der öffentlichen Grünfläche und im weiteren Verlauf entlang der privaten Grünfläche bis zur David-Röntgen-Straße zu errichten. Der Schutzzaun sollte während der Aktivitätsphase der Mauereidechsen in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober errichtet werden. Er dient dem Schutz der Tiere während der Bauphase, da hierbei eine baubedingte Tötung und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG ff nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Entwicklung der Population kann zudem die im Süden des Plangebiets zum Erhalt festgesetzte Grünfläche genutzt und aufgewertet werden. Durch das Anlegen von divers gestalteten Sonnenplätzen, die als Steinschüttungen aus ortstypischem Gestein sowie Versteckmöglichkeiten in Form von Ruderal- und Krautsäumen, kann die Fläche zum weitergehenden Artenschutz beitragen. Die Maßnahme ist für die Vermeidung von Verbotstatbeständen nicht erforderlich, sondern dient als zusätzliche Entwicklungsmaßnahme.

Zur Kontrolle der fachgerechten Umsetzung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen werden. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge / Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich sind die §§ 5 und 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers gilt zusätzlich der § 13 Abs.2 LWG Rheinland-Pfalz.

In das Gesamtkonzept der Regenwasserbewirtschaftung sind in Ergänzung des vorgesehenen Gründachs weitergehende Maßnahmen (Verdunstungsmulden mit oder ohne Überlauf an eine unterirdische Versickerungsanlage u.a.) unter der Voraussetzung, dass die Boden- und Baugrundverhältnisse sowie die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung und Betreiben gegeben sind, einzuarbeiten.

Die zur Befestigung vorgesehenen Parkstände und Fahrwege sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Seitlich abfließendes Oberflächenwasser ist über Verdunstungsmulden der schadlosen Versickerung zuzuführen.

Für den Fall, dass eine Versickerung aufgrund der Boden- und Baugrundverhältnissen nicht möglich ist, sind Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse durch Rückhalteinrichtungen vor Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage einzuarbeiten.

Der zulässige Drosselabflusses ist wie folgt zu ermitteln:

$$q_{dr} = q(r15, n=1) \times 0,10 \text{ in l/s.}$$

Das vorzulegende Entwässerungsgesuch (§ 16 "Antrag auf Anschluss und Benutzung, Genehmigung") ist auf diese Vorgaben hin auszurichten und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung in 3facher Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.

Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit der gewählten und nach dem Stand der Technik bemessenen Versickerungsanlage(n) muss mit Abgabe des Entwässerungsgesuches durch die zuständige Wasserbehörde abgeklärt bzw. eine positive Bescheidung in Aussicht gestellt werden. Eine Kopie der wasserrechtlichen Antragsunterlage ist Bestandteil des abzugebenden Entwässerungsgesuchs“



5. 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), die DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und die DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu beachten.

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

6. 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 zu empfehlen. 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.

7. 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.

8. Brandschutz

Die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234, ist zu beachten. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.



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 (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

9. Klimaschutz

Bei Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 20, 12. Änderung Baugebiet "Bardelebenstraße / David-Röntgen-Straße 10" sind die aktuellen geltenden gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Standard einzuhalten. Auf die ENEC in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

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, eingesehen werden.