

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil A: Planzeichnung, Teil B: den ergänzenden textlichen Festsetzungen, Teil C: dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) besteht aus folgenden Plänen:

- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 3. Obergeschoss
- Grundriss Staffelgeschoss
- Grundriss Dachaufsicht
- Ansicht Nord, Ost
- Ansicht Süd, West

Teil B: Textfestsetzungen nach § 9 und § 12 (3) BauGB i.V.m. der BauNVO und der LBauO RLP
In Ergänzung zu Teil A und Teil C: Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 12 (3) Satz 2 BauGB
- 1.1 Das Vorhaben ist ein Studierenden- und Auszubildendenwohnheim.
- 1.2 Im Vorhabengebiet sind Wohnnutzungen¹ im Erdgeschoss nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
- 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag mit 1,0 festgesetzt. § 19 BauNVO
- 2.1.2 Die zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß Planeintrag mit 3,0 festgesetzt. § 20 BauNVO
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen** § 16 (5) BauNVO § 18 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Flachdaches (Attika) bestimmt. Als maximale Obergrenze wird eine zulässige Gebäudehöhe von 82,5 m über NHN zwingend festgesetzt.
- Definition der Attikahöhe / Oberkante Attika (OKA)*
Die Attikahöhe wird gemessen am höchsten Punkt der über den Dachrand / die Dachfläche herausragenden Außenwand. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten und gebäudetechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen um bis zu 2,50 m auf bis zu 20 % der Dachfläche sind zulässig. Diese Überschreitungen müssen einen Abstand von der Gebäudeaußenwand von mindestens 1,5 m aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsüberfahrten / Aufzugsschächte.

Hiervon abweichend sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien (z. B. thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) um bis zu 1,0 m, hier ohne eine Flächenbeschränkung, zulässig.

¹ gem. § 44 LBauO

2.2.4 Für die Oberkante des Fußbodens des 2. Vollgeschosses (1. OG) wird eine Mindesthöhe von 68,70 m ü. NHN² festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB
i.V.m. § 8 (6, 11) LBauO

Die Tiefe der Abstandsflächen wird zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Punkten a) und b) auf 0,32 H festgesetzt. Zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Punkten b) und c) wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,28 H festgesetzt.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Einziehung von öffentlichen Verkehrsflächen

Bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen, für die in der Planzeichnung eine andere Nutzung (Vorhabengebiet) festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als Vorhabengebiet mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
i.V.m. § 37 LStrG

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2)
BauNVO

6.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze, Wege, Terrassen, oberirdische Fahrradstellplätze und ähnliche Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,5 C_m (gemäß DWA Arbeitsblatt 138) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

² entspricht HQ 100 zuzüglich 105 cm gegen Verkläuserung bzw. 50 cm oberhalb HQ 200

- 7.2 Hinweise: Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit naturnah zu bewirtschaften.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Eignung zur Umsetzung zu bringen:

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen
- b) Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise, hier Unterpunkt „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 1.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Die Anordnung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen muss blendfrei erfolgen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u.
Nr. 25 BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

1. Dachbegrünung

- 1.1 *Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.*

- 1.2 Die nutzbaren Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen³, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens

³ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

10 cm starke Magersubstratauflage, die einen mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,3 C_m erzielt (gemäß DWA Arbeitsblatt 138), unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Eine Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

- 1.3 Aufgeständerte Solaranlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung ausdrücklich zulässig.

D. Getroffene Regelungen und Hinweise zum Artenschutz, sonstige Hinweise und Empfehlungen

§ 1a (3) Satz 4 u. §
9 (6) BauGB

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:

Abriss der Bestandsgebäude

Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Beseitigung / der Abriss der Bestandsgebäude erforderlich. Vor dem Abriss sind potenzielle Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Hierzu sind bei Bedarf Mauernischen, -hohlräume und -spalten zu verschließen. Sollten besetzte Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine entsprechende Aktivitäten festgestellt werden, sind die Abriss-/Sanierungsarbeiten unverzüglich durchzuführen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten > 10 qm sowie der Glasübergang nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

Klimatische Planungsempfehlungen

Um Raumerwärmungen in den geplanten Gebäuden zu vermeiden, sollten wirksame Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz unternommen werden.

Für Außenwände und Bodenbeläge im Außenbereich sind möglichst helle Farben mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 45 (im Neuzustand) bzw. Farbtöne mit einem Rückstrahlwert von mindestens 45 (TSR-Wert – „Total Solar Reflectance“) zu favorisieren, um eine starke Überhitzung der Oberflächen und eine starke Wärmespeicherung in den Baustoffen zu vermeiden. Durch eine Begrünung wird die Aufheizung der Oberflächen und somit die Lufterwärmung und die Wärmespeicherung in den Bauteilen gemindert. Dies wirkt sich ganztägig positiv auf die Wärmebelastung im Außenbereich aus und verbessert den thermischen Komfort im Inneren der Gebäude.

Archäologie / Erdgeschichte

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. erdgeschichtliche / archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgen archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Überschwemmungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Die Anforderungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge

Die Entwässerung des Bebauungsplanes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend den Grundsätzen der Wassergesetze, über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus, so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung zu verwerten.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Das Plangebiet ist von Ausuferungen bei Starkregen betroffen. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Gebäude- und Freiraumplanung zu berücksichtigen. Weitere Informationen finden Sie z.B. innerhalb des Merkblattes zu den Starkregengefahrenkarten in Koblenz der Stadt Koblenz – Eigenbetrieb Stadtentwässerung und unter folgenden Links:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/starkregengefahrenkarten/> , <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339> , <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, ist der Fund der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Brandschutz

1. 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.
2. 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.

3. 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.

Leitfaden Farbkultur und Leitfaden Baukultur:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 355 befindet sich innerhalb des Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen, sich an die Farbfächer des „Leitfadens Farbkultur“⁴ und am „Leitfaden Baukultur“⁵ zu orientieren.

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke sowie die aufgeführte FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 können im **Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz** eingesehen werden.

⁴ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011, 2. Auflage

⁵ Herausgeber: Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. geänderte Auflage 2013