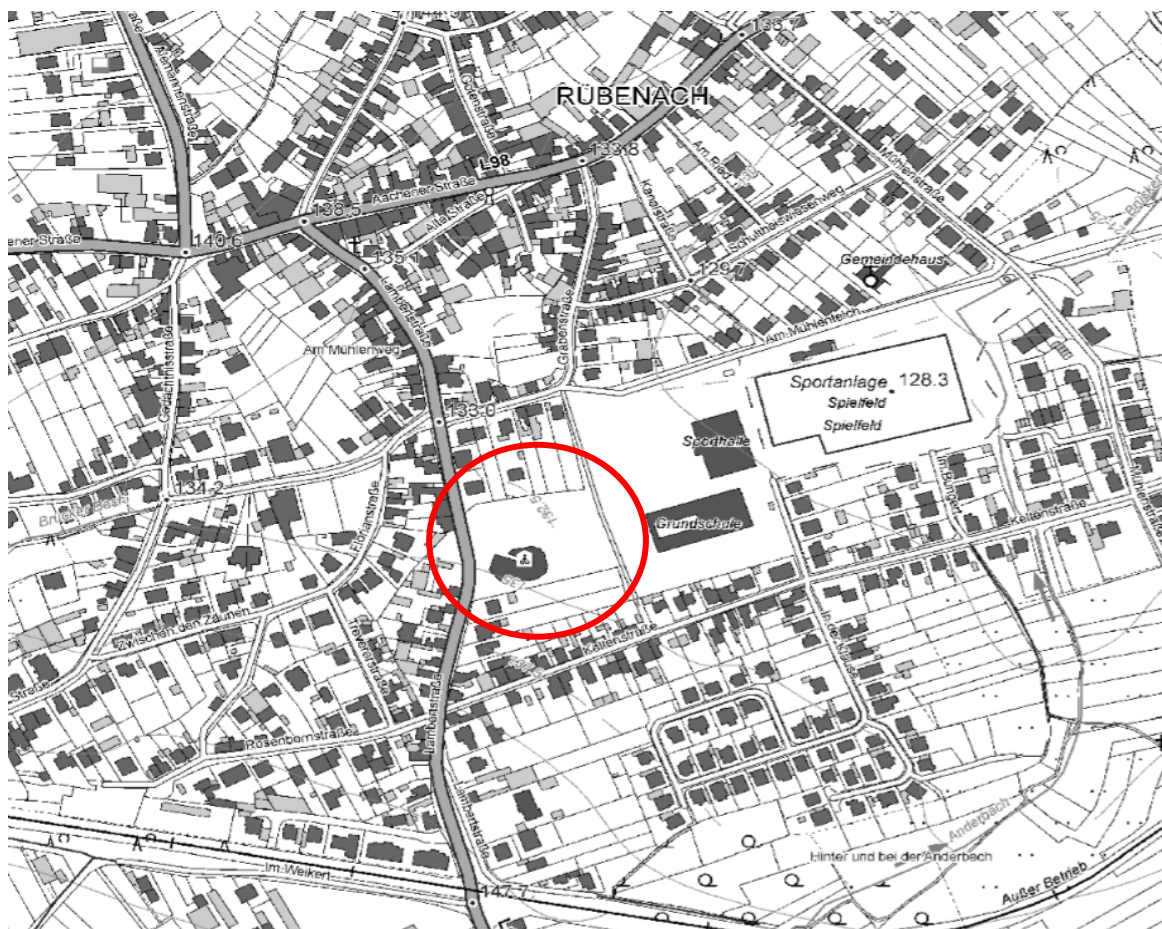


**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. 354  
„Neubau Kindertagesstätte ‘Im Zauberland‘ –  
Lambertstraße, Rübenach“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2026

**- Entwurfsfassung -**



<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1. Maß der baulichen Nutzung.....	3
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	3
3. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen .....	3
4. Flächen für Stellplätze .....	4
5. Nebenanlagen .....	4
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	4
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	4
8. Ver- und Entsorgungsanlagen .....	4
9. Niederschlagswassermanagement.....	5
<b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	6
2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege .....	6
3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke .....	6
<b>C. Landespflegerische Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf .....	7
2. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen .....	8
3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen .....	8
<b>D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise .....</b>	<b>10</b>
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes .....	10
2. Stellplatzsatzung .....	12
3. Ver- und Entsorgung .....	12
4. Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
5. Hochwasser- und Starkregenvorsorge.....	12
6. Bergbau, Boden, Baugrund und Altlasten.....	13
7. Kampfmittelfunde .....	13
8. Archäologie / Erdgeschichte .....	14
9. Betriebszeiten Bolzplatz .....	14
10. Brandschutztechnische Anforderungen .....	14
11. DIN-Vorschriften und Regelwerke .....	14



## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

#### **1.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ auf dem Gelände der Kindertagesstätte (folgend KiTa) von max. 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

#### **1.2. Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen (II) auf dem Gelände der KiTa als Höchstmaß festgesetzt.

### **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

#### **2.1. Bauweise**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge eines einzelnen Gebäudes darf dabei 65 m nicht überschreiten.

#### **2.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### **3.1. Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer KiTa sowie diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch folgende Nutzungen des Gebäudes zu sonstigen, Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig:

- Freizeiteinrichtung für Kinder, Jugendliche (Jugendzentrum) und Senioren,
- Bildungsstätte.



3.2. **Flächen für Spielanlagen**

Auf der als Fläche für Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sind ein Bolzplatz sowie Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld allgemein zulässig.

4. **Flächen für Stellplätze**

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen**

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

Anlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung wird die mit „G“ bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Nur im Einfahrtbereich bzw. Ausfahrtbereich der Stellplatzanlage ist das Überfahren mit Fahrzeugen zulässig.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis einen mindestens 2,5 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines durchgängigen Weges auf einer Breite von mindestens 2,5 m gewährleistet ist.

*Hinweis: Eine Befahrbarkeit des Weges durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig. Nur im Bereich der Stellplatzanlage ist auch die Befahrbarkeit durch Fahrzeuge der Nutzer der Gemeinbedarfsfläche zulässig.*

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden an dem markierten Abschnitt der östlichen Baugrenze Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In diesem Abschnitt dürfen keine offenbaren Fenster, in Richtung des Bolzplatzes zeigend, von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden.

8. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

Anlagen im Sinne der § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden.



## **9. Niederschlagswassermanagement**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder / und der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen und ökologischen Maßstäben möglich ist:

- a) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Vorhabengrundstück.
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und / oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung / Bewässerung über Baumrigolen.

Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen. Die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen durch die technischen Einrichtungen zur Versickerung in ihrem aktuellen Zustand sowie in ihrem Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstände zu dem relevanten Wurzelbereich sind fachkundig zu ermitteln und einzuhalten.

Von der Festsetzung befreit sind Gehölze, deren zusätzliche Bewässerung aufgrund der Ansprüche der Baumart, der Entwicklung oder dem Erhalt des Gehölzes nicht zuträglich sind.

Zu den dezentralen Maßnahmen a) – c) ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Dieses ist als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

*Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.3 und D.5 verwiesen.*



## **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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

### **2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 2 und § 6 der „*Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)*“ herzustellen, zu gestalten, zu begrünen und hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Entgegen dem § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist eine Zufahrt und eine Abfahrt der Stellplatzanlage mit jeweils einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### **3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

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

Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsfläche – 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. Landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **1.1. Dachbegrünung**

Innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Gebäuden mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert  $< 0,5$  Cs erzielt, unter der Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantagen) vorzusehen.

*Hinweis: Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (<http://www.fll.de>) zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu beachten.*

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z.B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen, nicht jedoch für Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

#### **1.2. Fassadenbegrünung**

Fensterlose und türlose Fassadenbereiche sind ab einer Breite von 5 m umfassend einzugrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig zu ersetzen.

Bei einer bodengebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge mindestens zwei selbstklimmende oder kletternde Pflanzen zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze sollte eine mindestens 0,5 m<sup>2</sup> große Pflanzscheibe sowie eine 0,50 m tiefe und 1 m<sup>3</sup> große Pflanzgrube zur Verfügung stehen.

Bei einer wandgebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge jeweils zusammenhängende begrünte Flächen mit einer Mindestgröße von 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Alternativ ist eine Fassadenbegrünung durch vorgesetzte Spalierbäume zulässig.

*Hinweise: Die Hinweise der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (<http://www.fll.de>) für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen sind zu beachten.*

#### **1.3. Gestaltung des Außenspielgeländes der Kindertagesstätte**

Die Gestaltung und Unterhaltung des Außenspielgeländes der KiTa soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, extensiv erfolgen. Das bestehende Baumensemble im Außenspielgelände ist zu erhalten. Auch die südlichsten drei Bäume entlang der Lambertstraße der Art „Spitzahorn“ (Bezeichnungen „M1“ „M3“) und „Salweide“ (Bezeichnung „M2“) sind zu erhalten und zu integrieren. Der Verlust von Bestandsbäumen ist auf der Gemeinbedarfsfläche zu ersetzen.



#### 1.4. Eingrünung der Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage ist konkretisierend zur Stellplatzsatzung entlang der Lambertstraße durchgängig mit einem mindestens 2,5 m breiten Grün- oder Gehölzstreifen einzugrünen. Die Pflicht zur randlichen Eingrünung entfällt im Einfahrtbereich bzw. Ausfahrtbereich.

*Hinweis: Auf eine eigene zeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird aufgrund der stadt eigenen Maßnahme verzichtet. Ferner wird ergänzend auf die Hinweise D.2 verwiesen.*

### 2. **Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (gemäß *den landespflegerischen Festsetzungen C.1*) sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der KiTa zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Dabei sollten überwiegend Laubbaumarten aus dem heimischen und standortgerechten Spektrum gewählt werden.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig vorzunehmen.

Die solitären Bäume entlang der Lambertstraße mit den Bezeichnungen „M1“, „M2“ sowie „M3“ sind aufgrund ihrer Wertigkeiten bei Abgang im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Sträucher und Heister sind nachzupflanzen, wenn die Lücke durch die Nachbargehölze nicht geschlossen werden kann.

Der Pflanzabstand bei Strauch- und Heisterpflanzungen beträgt ca. 1,50 x 1,50 m.

### 3. **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 3.1. Erhaltung Baumensemble

Das in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Baumensemble im Außenspielgelände ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig.

Im Falle eines Abgangs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.

#### 3.2. Erhaltung festgesetzter Bäume

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume der Art „Spitzhorn“ (mit den Bezeichnungen „M1“ und „M3“) sowie der Art „Salweide“ (mit der Bezeichnung „M2“) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig.

Im Falle eines Abgangs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.



### 3.3. Schutz bei Baumaßnahmen

Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“<sup>1</sup> durchzuführen.

Aufgrund der höheren ökologischen Relevanz sind die solitären Bäume mit den Bezeichnungen „M1“, „M2“ und „M3“ entlang der Lambertstraße über die DIN 18920 hinaus zu schützen. Die Kronen können durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden. Zum Schutz vor baulichen Eingriffen ist ein Wurzelvorhang sowie im Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums einzubringen.

---

<sup>1</sup> Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



## **D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise**

### **1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes**

#### **1.1. Sicherstellung des Artenschutzes**

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.

Bei Abrissarbeiten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) die kritischen, vorher nicht einsehbaren Bereiche, die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplatz für Vögel dienen können, durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Für den Fall, dass Tiere oder Lebensstätten angetroffen werden, müssen Schutzmaßnahmen eingeleitet werden. Der Abriss von Gebäuden ist frühzeitig der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und sollte außerhalb der Brutzeiten stattfinden.

*Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.1.2 und D.1.7 verwiesen.*

#### **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 Entdeckung gesetzlich geschützter, wildlebender Tiere während der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen).

#### **1.3. Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit**

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.

*Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerische Festsetzung C.3.3 verwiesen.*

#### **1.4. Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder Fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> 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 ([https://www.vogelwarte.ch/wp-content/uploads/2024/03/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://www.vogelwarte.ch/wp-content/uploads/2024/03/Glasbroschuere_2022_D.pdf)).*

#### 1.5. 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 nachaktiver 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/](http://www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/)).*

#### 1.6. Nisthilfen und Quartiere

Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an dafür geeigneten Fassaden und an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 Meter, freier Anflug) künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und auch für Fledermäuse anzubringen bzw. einzubauen. Die Anbringung der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.

*Hinweis: Es wird auf die Informationsbroschüre vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) aus dem Jahr 2015 verwiesen ([https://www.bund-brandenburg.de/fileadmin/brandenburg/Tiere/2015\\_10\\_BUNDhintergrund\\_Spatz\\_un\\_d\\_Co\\_web.pdf](https://www.bund-brandenburg.de/fileadmin/brandenburg/Tiere/2015_10_BUNDhintergrund_Spatz_un_d_Co_web.pdf)).*

#### 1.7. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Durchführung der Schutzmaßnahmen am zu erhaltenden Baum- bzw. Vegetationsbestand sowie zur Überwachung der artenschutzrechtlichen



Maßnahmen ist für die Zeit der Baudurchführung eine ökologische Baubegleitung durch eine auf dem Gebiet der Ökologie und Faunistik fachkundige Person durchzuführen.

## **2. Stellplatzsatzung**

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

*Hinweis: Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.2 sowie die landespflegerische Festsetzung C.1.4 verwiesen.*

## **3. 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. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

## **4. Wasserwirtschaftliche Belange**

Grundsätzlich sind die §§ 5 und § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beachten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll ortsnah dezentral über die belebte Bodenzone versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierbei ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk DWA-M 153 / DWA-A 138-1 als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und vorzulegen.

Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des LWG zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Es wird weiterhin empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

## **5. Hochwasser- und Starkregenvorsorge**

Für das gesamte Stadtgebiet von Koblenz wurden eigene Starkregengefahrenkarten zur Gefährdungsanalyse von Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen erstellt. In deren Modellberechnungen sind das vorhandene Kanalnetz sowie der Bestand der Gewässer III. Ordnung enthalten. Des Weiteren liegen Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) vor.

Den Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz als auch der Sturzflutgefahrenkarten des Landes ist zu entnehmen, dass der nördliche Bereich des Plangebietes im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses gefährdet ist.



Im Rahmen der Bauausführungsplanungen sind daher die Belange der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen - z.B. durch eine hochwasserangepasste Bauweise, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sowie Planungen / Konzepte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Grundstück zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

*Hinweis: Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Koblenzer Stadtteile wurde im April 2024 beschlossen. Für den Stadtteil Rübenach werden öffentliche Vorsorgemaßnahmen sowie private Eigenvorsorgemaßnahmen benannt.*

*Konkret auf das Plangebiet ausgerichtet, ist erwähnt, dass die Lambertstraße als Notwasserweg ausgewiesen werden soll, weitere Angaben werden nicht gemacht. Das Konzept ist abrufbar unter: [https://buergerinfo.koblenz.de/vo0050.php?\\_\\_kvonr=39378](https://buergerinfo.koblenz.de/vo0050.php?__kvonr=39378).*

## **6. Bergbau, Boden, Baugrund und Altlasten**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bergwerksfelder.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen sowie die Bohr- und Untersuchungsergebnisse zu übermitteln. 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.

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 D.7 und D.8 verwiesen.*

Altlastenrelevante Sachverhalte sind für das Plangebiet nicht erfasst.

## **7. Kampfmittelfunde**

In den Kriegsjahren führte die Ein- und Ausflugschneise der Kampfmaschinen der alliierten Streitkräfte u.a. über den Stadtteil Rübenach. 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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

#### **8. Archäologie / Erdgeschichte**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP), 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

#### **9. Betriebszeiten Bolzplatz**

Der Bolzplatz ist bereits im Bestand vorhanden und baurechtlich genehmigt. Im schallschutztechnischen Gutachten wurden auch die Emissionen des bestehenden Bolzplatzes untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bestehende Nutzung in der geplanten Form in Verbindung mit einer Beschränkung der Nutzung des Bolzplatzes während der Ruhezeiten nachbarschaftsverträglich ist.

#### **10. 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.

#### **11. 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.