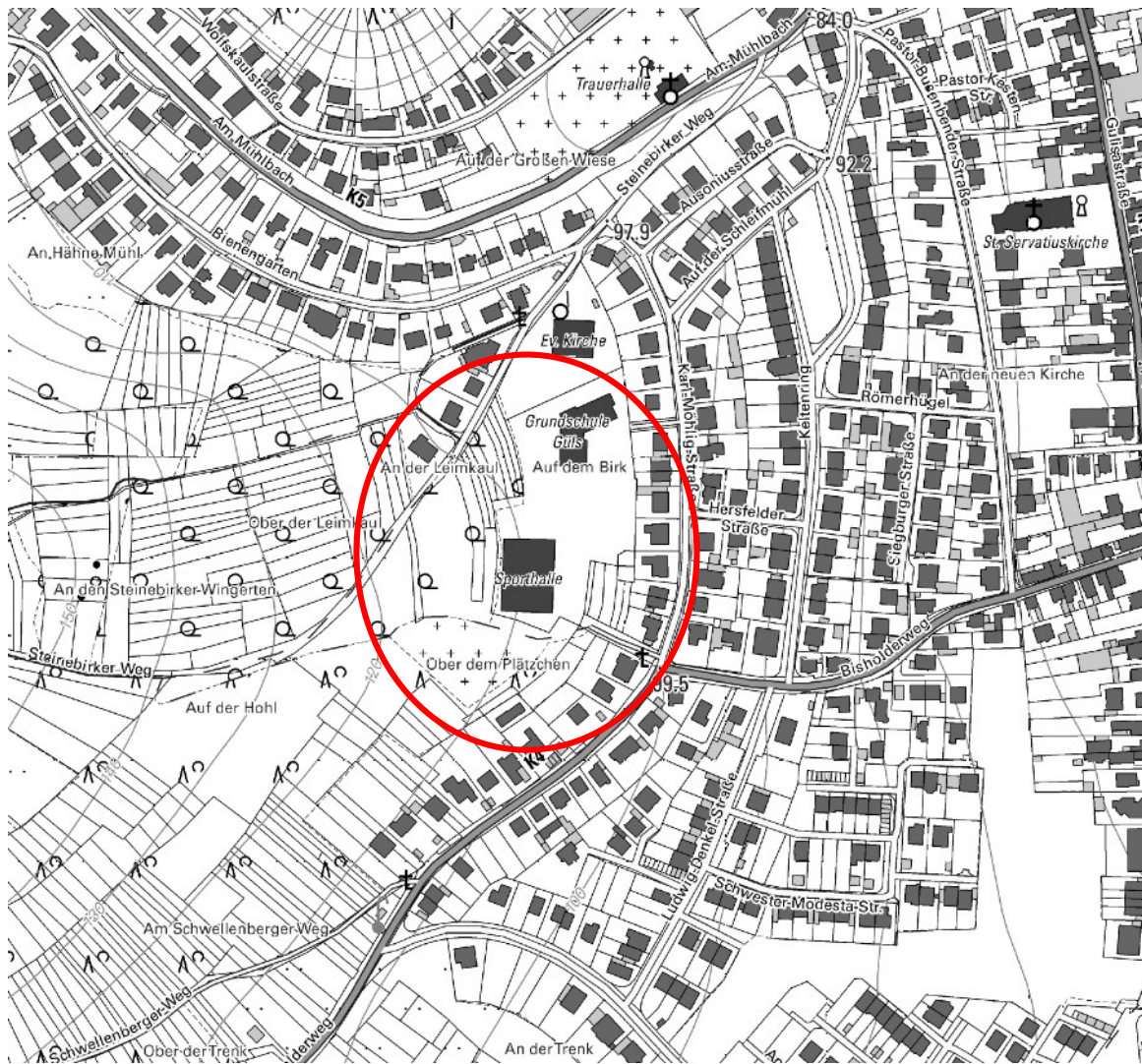


**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 346
„Neubau Kindertagesstätte an der Grundschule Güls“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2026

KONZEPTIONSFASSUNG



Präambel	1
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche	1
3. Flächen für den Gemeinbedarf	2
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	2
5. Grünflächen.....	2
6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	3
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	3
8. Nebenanlagen	4
9. Ver- und Entsorgungsanlagen	4
10. Niederschlagswassermanagement.....	4
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege.....	5
3. Einfriedungen	5
4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	5
C. Landespflegerische Festsetzungen	6
1. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen	6
3. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf	6
4. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen	7
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	8
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	8
2. Wasserwirtschaftliche Belange	9
3. Starkregenvorsorge	10
4. Boden und Baugrund.....	10
5. Kampfmittelfunde	11
6. Denkmalschutz.....	11
7. Brandschutztechnische Anforderungen	11
8. Ver- und Entsorgungsleitungen	12
9. DIN-Vorschriften und Regelwerke	12



Präambel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 346 „Neubau Kindertagesstätte an der Grundschule Güls“ ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 268 „Neuer Friedhof Güls“ in dessen letzter Fassung.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 346 „Neubau Kindertagesstätte an der Grundschule Güls“ besitzen Satzung, Text und Begründung des o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

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 der

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Bildungsreinrichtung“ (folgend KiTa) von max. 0,7 festgesetzt,
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ von max. 0,75 festgesetzt,
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (folgend Mehrzweckhalle) von max. 0,7 festgesetzt.

Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.

1.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine Anzahl von maximal drei Vollgeschossen (III) auf dem Gelände der Kindertagesstätte (folgend KiTa) als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen (II) auf dem Gelände der Mehrzweckhalle und

von maximal zwei (II) bzw. drei (III) Vollgeschossen auf dem Gelände der (Grund-) Schule als Höchstmaß festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung (Kita)

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung“ festgesetzten Fläche ist

- die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie
- die Errichtung von den der Aus-/Fort-/Weiterbildung dienenden Einrichtungen sowie diesen Zweckbestimmungen dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig.

Schule

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Fläche sind den der Aus-/Fort-/Weiterbildung dienenden Einrichtungen (Schulgebäude, Mensen etc.) sowie die diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig.

Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Fläche sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Insbesondere Sporthallen / Sportanlagen für den Schul- und Vereinssportbetrieb sowie kulturellen Zwecken dienende Versammlungsstätten mit deren jeweils zugehörigen Funktionsräumen sowie den diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche(n) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die planungsrechtliche Festsetzung A.7 verwiesen.

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Plangraphik sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für diese wurde zum einen der entsprechende weitergehende Zweck deklariert und zum anderen Ergänzungen gem. § 1 Abs. 9 Nr. 20 und/oder 25 a) bzw. b) BauGB getroffen.

(die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert).

5.1. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der als „Naturerfahrungsraum“ ausgewiesenen Grünfläche ist ein der KiTa und (Grund-)Schule zugeordneter, der kindgerechten, naturnahen Lehre und Bewegung dienender Bereich, zulässig. Bei der Anlage und Gestaltung ist der vorhandene Vegetationsbestand soweit möglich zu erhalten und zu integrieren.



Innerhalb der Grünanlage ist die Errichtung von der der Nutzung/Bewirtschaftung/Pflege dienenden Fußwegen/-pfaden in wassergebundener Bauweise und die der Nutzung dienenden Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Regenwassersammelbehälter, Einfriedungen, Insektenhotel) sowie Geländeaufschüttungen/-abgrabungen und Aufschüttungen aus natürlichen Materialien und Pflanzen (z.B. Holz, Steine) zulässig. Eine wechselnde, pädagogisch begründete Umgestaltung/Neuanordnung ist auf 50 % Flächenanteil der Gesamtfläche zulässig.

Darüber hinaus wurden bestehende Grünflächen, welche sich aufgrund deren floralen und faunistischen Bestandwertigkeit als erhaltenswert und entwickelbar herausgestellt haben, planungsrechtlich in ihrer Funktion für Natur und Umwelt auch als diese gesichert und werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt bzw. Einzelbäume zum Erhalt bestimmt (s. auch Punkt C).

5.2. Private Grünflächen

Innerhalb der als „Hausgärten“ ausgewiesenen Flächen sind befestigte Wege und Aufenthaltsflächen, ortsfeste tiefbauliche Nebenanlagen (z.B. Einbaupool, Grillplatz, Treppenstufen, Rampen) auf insgesamt max. 15 % des jeweiligen Hausgartens sowie ortsfeste hochbauliche Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Gartenhaus, Witterungsschutz, Gewächshaus, Holzunterstand) auf insgesamt max. 10 % des jeweiligen Hausgartens, welche der privaten Garten- und Freizeitnutzung dienen zulässig.

Das Anlegen von Schotter, -Splitt-, Kies- und Schieferflächen nebst Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist innerhalb des v. g. zulässigen tiefbaulichen Flächenanteil des Hausgartens (max. 15%) zulässig.

Einfriedungen und Geländeabfangungen sind zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus wurden bestehende private Grünflächen, welche sich aufgrund deren floralen und faunistischen Bestandwertigkeit als erhaltenswert und entwickelbar herausgestellt haben, planungsrechtlich in ihrer Funktion für Natur und Umwelt auch als diese gesichert und werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt bzw. Einzelbäume zum Erhalt bestimmt (s. auch Punkt C).

6. **Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung wird die mit „G-F-L“ bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der/des Grundstückseigentümer/s



des Flurstückes 1118/505 sowie etwaigen mit dessen Erschließung zusammenstehenden Ver-/Entsorgern festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist eine durch Dritte statisch (u. a. hoch- oder tiefbauliche Anlagen) und/oder veränderbar hergestellte Einschränkung (u. a. Bepflanzung, Aufschüttung/Abgrabung, Lagerfläche) unzulässig soweit sie der Erschließungsfunktion zugunsten der Begünstigten entgegensteht.

8. Nebenanlagen

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

Anlagen im Sinne der § 14 BauNVO (wie z.B. Fahrradabstellplätze, Abfallbehältersammelplätze, Gerätehäuschen, Spielgeräte/-flächen, Witterungsschutzanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zulässig (*Einschränkungen gem. Ziffer 7*).

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, sind in den Gemeinbedarfsfläche sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden. Dies gilt gleichfalls auch für die diesen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich zuzuordnenden erforderlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (*Einschränkungen gem. Ziffer 7*).

Ausgenommen hiervon ist die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesene Fläche (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

10. Niederschlagswassermanagement

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufender Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufender Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).



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, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

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

Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.).

Topographisch bedingte und/oder notwendige (den sicherheitstechnischen Anforderungen der öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen nachkommende), die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind ausnahmsweise zulässig.

3. Einfriedungen

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

Einfriedungen sind innerhalb des Plangebiets allgemein zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsfläche – soweit sich nicht deren Zweckbestimmung (z.B. Spielgeräte, Fallschutz, Treppenanlagen, Witterungsschutz, Barrierefreiheit), nebst deren Erschließung (z. B. Leitungen, Verkehrsflächen) und Stellplatznotwendigkeit dienen und aus technisch oder sicherheitsrelevanten Anforderungen an diese Nutzungen erforderlich werden – 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. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

(Die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert)

1.1. Anpflanzung und Erhaltung von Randgehölzen

...

1.2. Erhalt X/Y/Z

....

1.3. ...

2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

(Die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert)

2.1. Erhalt X/Y/Z

....

3. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

(Die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert)

3.1. 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 mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantungen) vorzusehen.

Hinweis: Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (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.



- 3.2. Gestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte/Merhzweckhalle/Grundschule
Die Gestaltung und Unterhaltung der jeweiligen Außengelände soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, extensiv erfolgen und die zum Erhalt festgesetzten Bäume integrieren. Der Verlust von Bestandsbäumen ist innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.
- 4. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
(Die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert)
...
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)
(Die folgenden Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert)
- 5.1. Schutz, Pflege und Erhalt von Natur- und Landschaftsstrukturen
Auf der mit „XYZ“ gekennzeichneten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind....
- 5.2. Externe Ersatzkompensationsfläche „A1“
Auf der Ersatzkompensationsfläche „A1“ ist...
- 5.3. Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen
...



D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung der Biotoptypen sowie ein Grünordnungsplan beauftragt. Die sich hieraus ergebenden festsetzungsrelevante Ergebnisse werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch konkretisiert/ergänzt).

1.1. Artenschutz

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.

Die Umsiedlung der Zauneidechse in bereits geschaffene Ersatzlebensräume als CEF-Maßnahme wird erforderlich. Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich auf Gemarkung Rübenach, Flur 7, Flurstück 245/229 ca. 2,4 km nordwestlich des Plangebietes. Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 257f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Aufsignatur „SP A2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Als Ersatz für den potenziellen Verlust der Fortpflanzungsstätten des Stars im Falle baubedingter Störungen an den beiden Höhlenbäumen sind folgende vorgezogene CEF-Maßnahmen, funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich:

- Vor Baubeginn sind die beiden Baumhöhlen außerhalb der Brutzeit des Stars (März – Juli) temporär zu verschließen.
- Installation von künstlichen Nisthilfen / Nistkästen zur Minderung des baubedingten (temporären) Brutplatzverlusts. Es sind sechs Nisthilfen in einem Radius von max. 500 m um den Eingriffsbereich an geeigneter Stelle aufzuhängen. Es ist zudem darauf zu achten, dass die Kästen möglichst an ältere Bäume und in einer Höhe von mindestens 4 m angebracht werden.
- Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Höhlen wieder zu öffnen.

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. 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 beispielsweise 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 geeigneter 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).

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. 3.000 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. Nisthilfen und Quartiere

...

1.6. 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. Eine Baustelleneinrichtung auf diesen Flächen ist verboten.

2. **Wasserwirtschaftliche Belange**

(Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufender Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).



Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – folgend: WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M-153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen des LWG in Verbindung mit dem WHG sind zu beachten.

3. Starkregenvorsorge

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Entsprechend der maßgeblichen Starkregengefährdungskarte SRI 7 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur sehr wenige, kleinteilige Bereiche aufgrund deren Tiefenlage für Einstauhöhen von 30-50 cm festzustellen. Die anderen, ebenfalls sehr wenigen Bereiche im Geltungsbereich, stellen Einstauhöhen von 2-10 cm dar.

Die beabsichtigte KiTa sowie der gesamte Geltungsbereich liegt unterhalb des im topographischen Einschnitt gelegenen Steinebirker Weg. Mit maßgeblichen Einwirkungen auf den Geltungsbereich durch Außengebietswasser ist demnach nicht zu rechnen.

(Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ein wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt. Festsetzungsrelevante Ergebnisse aus dessen laufender Ausarbeitung werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).

4. Boden und Baugrund

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) 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.

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.

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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

6. Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen bislang nicht vor. Der Planungsbereich wird von der Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Die Bauherren sind in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige- Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.

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

7. 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.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen – insbesondere Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM) sowie der Stadtentwässerung – Eigenbetrieb der Stadt Koblenz – durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erforderliche Neubau- als auch Um- und Ausbaumaßnahmen sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

9. 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.