



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 73
„Quartier am Raentaler Moselbogen
- ehem. Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1**



**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

Mai 2026

- Satzungsfassung -

Präambel:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“ (Ursprungsbebauungsplan) weiterhin in Kraft.

Die weiteren im Folgenden genannten textlichen Festsetzungen der Änderung Nr. 1 **ergänzen** die bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 und lassen diese ansonsten in ihren übrigen Bestandteilen unberührt. Darüber hinaus werden auch bestehende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans durch die Änderung Nr. 1 **aufgehoben**.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1. Aufzuhebende planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
2. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen	1
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1. Aufzuhebende Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
C. Landespflegerische Festsetzungen	2
D. Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise.....	2
1. Baumschutzsatzung	2
2. Stellplatzsatzung	2
3. Archäologie / Erdgeschichte	2
4. Altlasten / Altablagerungen.....	3
5. Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude und von Photovoltaik-Anlagen.....	4
6. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge	4
7. Boden / Baugrund	5
8. Geologiedatengesetz (GeolDG).....	5
9. Stellplatzsatzung	5
10. DIN-Vorschriften und Regelwerke	5



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. **Aufzuhebende planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

1.1. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die planungsrechtliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 unter A.5. „Geh- und Fahrrecht“ wird durch die Änderung Nr. 1 aufgehoben.

1.2. Festsetzung der Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“)

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die planungsrechtliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 unter A 8. „Festsetzung der Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“)“ sowie die Festsetzungen A 8.1, A 8.1.1 und A 8.1.2 werden durch die Änderung Nr. 1 aufgehoben.

2. **Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen**

2.1. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Radverkehr“ festgesetzt.

Hinweis: Der festgesetzte kombinierte Fußgängerbereich mit Radverkehr“ dient dem Fuß- und Radwegeverkehr. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/ Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

2.2. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen, welche nicht im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ liegen, sind als strukturreiche Grünflächen anzulegen.

Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. (so. Schottergärten) sind unzulässig.



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. Aufzuhebende Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Private Grünflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 unter B.5. „Private Grünflächen“ wird durch die Änderung Nr. 1 aufgehoben.

C. Landespflegerische Festsetzungen

Es erfolgen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 keine Änderungen hinsichtlich der landespflegerischen Festsetzungen.

D. Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

Es werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof“ folgende Hinweise für die Änderung Nr. 1 ergänzt:

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die *„Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz“* (kurz Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

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

3. Archäologie / Erdgeschichte

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist angrenzend an den Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um römische Funde.



Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstelle archäologische Funde zu erwarten sind.

Bauarbeiten sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten durch den Bauherrn bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, anzuzeigen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die vorgenannten Punkte entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE - Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE - von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

4. Altlasten / Altablagerungen

Laut Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP) befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 "Quartier am Raumentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof":

- der registrierte Altstandort „ehern. Eisen-/Mineralölhandlung, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 3“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 - 5020),



- der registrierte Altstandort „ehern. Nutzviehhof, Koblenz, Peter-Klöckner-Str. 5“ (Reg.-Nr. SGD 111 00 000 - 5022).

Nach einer Sanierung des Gebietes wurden die Altstandorte dahingehend aktualisiert, dass eine Einstufung als beseitigter Altstandort besteht.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen angetroffen werden, ist umgehend mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, Herr J. Caratiola-Wilberg, Kontakt aufzunehmen.

5. Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude und von Photovoltaik-Anlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73, Änderung Nr. 1, „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“ liegt in der Pufferzone der UNESCO Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen, den „Leitfaden Farbkultur“ für das Welterbe zu berücksichtigen.

Bei der Installation von Solar- oder Photovoltaik-Anlagen soll auf aufgeständerte Varianten verzichtet werden. Die Anlagen sollen in die Dachflächen integriert werden bzw. sollen möglichst blendfreie Photovoltaikelemente mit dunklen Eindeckrahmen verwendet werden.

6. Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATVDVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssten Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

Wir weisen darauf hin, dass gezielte Versickerungen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen dürfen.

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor.

Des Weiteren liegen Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) vor, wobei das Plangebiet 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: Seit 2020 werden für die Koblenzer Stadtteile sogenannte Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepte sukzessive aufgestellt. Für den Stadtteil Raental liegt dieses Konzept zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge sind sukzessive abrufbar unter:

<https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/vorsorgekonzepte-starkregen-und-hochwasser/>



7. Boden / Baugrund

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z. B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

8. Geologiedatengesetz (GeolDG)

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

<https://geoldg.lgb.rlp.de>

zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

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

9. Stellplatzsatzung

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

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 zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.