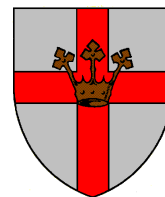
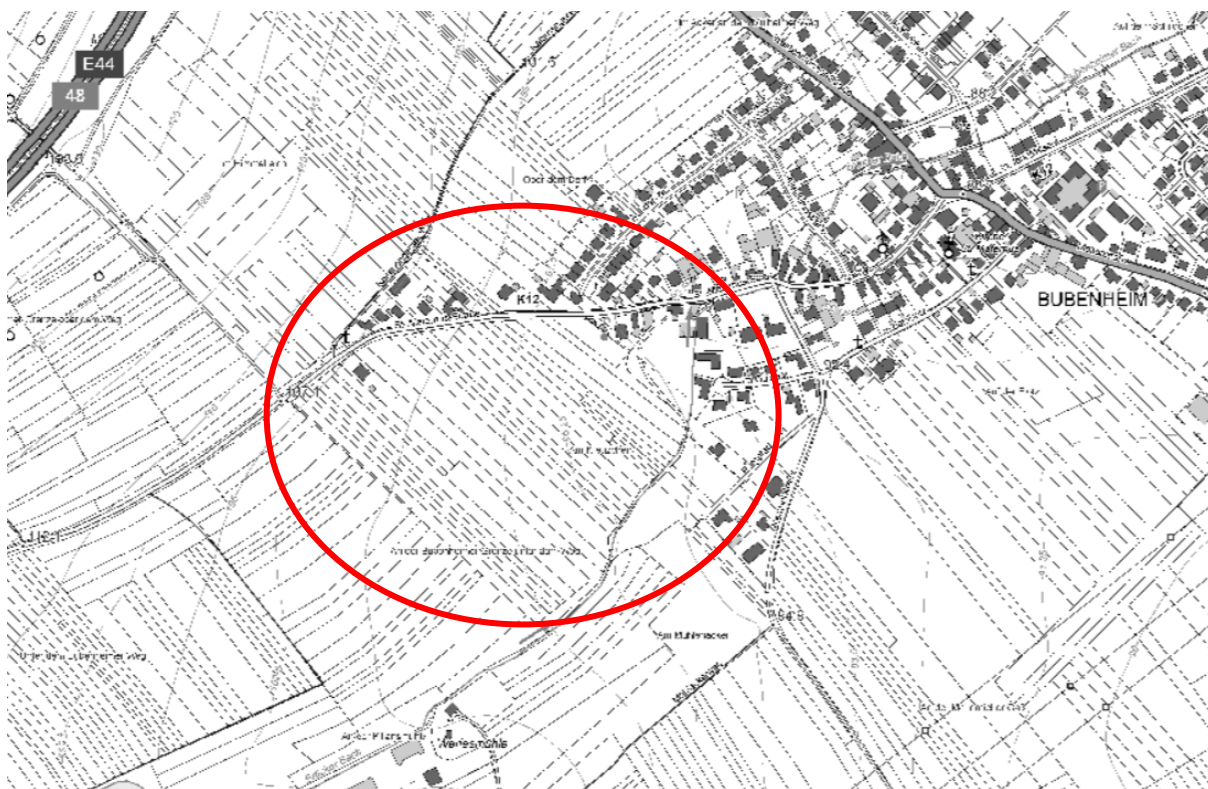




**Stadtverwaltung
Koblenz**



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 356
„Baugebiet Am Bubenheimer Bach“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2026

- Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -



A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4. Stellplätze, Carports und Garagen.....	5
5. Höchstmaße der Baugrundstücke	5
6. Öffentliche Grünflächen	6
7. Öffentliche Verkehrsflächen.....	6
8. Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten.....	7
9. Flächen für die Landwirtschaft.....	7
10. Nebenanlagen innerhalb der Wohnbauflächen	7
11. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	7
12. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	7
13. Niederschlagswassermanagement.....	8
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2. Einfriedungen	9
3. Werbeanlagen	9
4. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege	9
5. Gestaltung nicht überbauter oder befestigter Flächen bebauter Grundstücke.....	10
6. Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen.....	10
C. Landespflegerische Festsetzungen	11
1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Wohnbauflächen	11
2. Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen	12
3. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen	12
4. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	13
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6. Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen	14
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	15
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	15
2. Freiflächengestaltungsplan.....	16
3. Stellplatzsatzung	17
4. Ver- und Entsorgung	17
5. Wasserwirtschaftliche Belange	17
6. Hochwasser- und Starkregenvorsorge.....	17
7. Bergwerk / Baugrund / Boden.....	17
8. Altlasten	18
9. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen.....	18
10. Kampfmittelfunde	18
11. Archäologie / Erdgeschichte	19
12. Brandschutztechnische Anforderungen	19
13. Ver- und Entsorgungsleitungen	19



14.	Monitoring	20
15.	DIN-Vorschriften und Regelwerke	20



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden im ausgewiesenen Baugebiet entsprechend der vorhandenen Gebietscharakteristik allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 eine GRZ von 0,4 im Plangebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein ausreichendes Retentionsvolumen innerhalb des Grundstückes im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 vorgehalten wird, darf die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Bei der Berechnung der GRZ und deren zulässiger Überschreitung sind alle Arten der Bodenbefestigung – auch versickerungsfähige – vollständig zu berücksichtigen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 sowie WA 2 zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 zwei Vollgeschosse (II) als Mindestmaß und drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

Tiefgaragengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.



2.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 sowie WA 2 eine maximale Gebäudehöhe (GH) von **9,50 m** und eine maximale Oberkante Attika Vollgeschoss von **6,50 m** (OK) festgesetzt.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 eine maximale Gebäudehöhe (GH) von **12,50 m** und eine maximale Oberkante Attika Vollgeschoss von **9,50 m** (OK) festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre, Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sowie Aufzugsanlagen (einschließlich Photovoltaik- / Solaranlagen) sind um bis zu 1,50 m zulässig.

Hinweise: Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes; sie wird gemessen von der Bezugshöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt festgesetzte Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung) bis zur Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante Attika Vollgeschoss (OK) wird bestimmt als Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse; Balkongeländer, Absturzsicherungen, Massivbrüstungen etc. werden mit eingerechnet; sie wird gemessen von der Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt festgesetzte Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung) bis zur Oberkante der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse.

Höhenlage der Straßenverkehrsfläche

Bisher wurde eine Vermessung des Plangebietes beauftragt. Die Vermessungsergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Konzeptionsfassung noch nicht vor. Daher fehlen in der Planzeichnung noch die Bezugspunkte.

Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) ist in der Planzeichnung in „m ü.NHN“ (Meter über Normalhöhennull) dargestellt. Die genaue Höhenlage dieses unteren Bezugspunktes an der jeweiligen Gebäudemitte ist ggf. durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung nächstliegenden, festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

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



Die zulässige Bauweise ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Im Plangebiet wird in dem Bereich mit der Bezeichnung WA 1 die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von nur Doppelhäusern festgesetzt.

Im Plangebiet wird in dem Bereich mit der Bezeichnung WA 2 die abweichende Bauweise (a₁) mit der Zulässigkeit von nur Hausgruppen festgesetzt. Die Länge der Hausgruppen darf 51 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird in dem Bereich mit der Bezeichnung WA 3 die abweichende Bauweise (a₂) festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 35 m betragen. Abweichend dürfen unterste Geschosse (Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 100 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Vortretende, jedoch untergeordnete Gebäudeteile wie Überdachungen, Terrassen, Balkone oder Erker können die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. **Stellplätze, Carports und Garagen**

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

In dem Bereich mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind Stellplätze (St) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie dürfen jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

In dem Bereich mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind Carports (Ca - überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sowie Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig, jedoch maximal bis zur Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

In dem Bereich mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind Tiefgaragen (TGa – Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze (St), Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind zu begrünen.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.4 und die landespflegerische Festsetzung C.1.3 und C.1.4 verwiesen.

5. **Höchstmaße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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



Das Höchstmaß der Baugrundstücke ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässt, darf die Breite von Wohngrundstücken (b höchst.) **12,00** m nicht überschreiten.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite von Wohngrundstücken (b höchst.) **11,50** m nicht überschreiten.

6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.).

Hinweis: Die Zulässigkeit eines Fuß- und Radweges schließt eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ein.

6.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Nutzung als Spielplatz zulässig. Diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Spielgeräten/-elementen, Sitzbänken, Zäunen / Einfriedungen sind allgemein zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) festgesetzt.

Hinweis: Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) dienen sowohl dem temporären Parken von Besucherverkehrsmitteln als auch der Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge während des Ladevorgangs.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) ist ein Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerische Festsetzung C.2 verwiesen.

Eine geringfügige Anpassung der Lage der befestigten Verkehrsflächen innerhalb der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Straßenverkehrsflächen ist zulässig.



8. Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

9. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

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

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

10. Nebenanlagen innerhalb der Wohnbauflächen

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

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenwege, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele und Klettergerüste etc.

Die Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen in der Gesamtsumme eine Größe von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

Hinweis: Bezüglich der Einfriedungen wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.2 verwiesen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Neu zu errichtende Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine weiteren besonderen Flächen festgesetzt werden.

Für das Plangebiet soll im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Fläche für eine Regenrückhaltung des Gebietes ermittelt und festgesetzt. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

12. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bereich des Plangebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 sowie WA 3 ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 60 Prozent der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 in der derzeit geltenden Fassung eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen von Hauptgebäuden kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines



Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmezeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Ausnahmen von den Regelungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Umsetzung der PV-Anlagen-Pflicht im Einzelfall unzumutbar im Sinne des § 6 Abs. 1 und 2 der Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO) ist.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerische Festsetzung C.1.1 verwiesen.

13. Niederschlagswassermanagement

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.



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)

1.1. Dachform

Im Bereich des Plangebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

1.2. Gestaltung aneinander gebauter Gebäude

Bei der Errichtung von Doppelhäusern (hier WA 1) und Hausgruppen (hier WA 2) sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) und die Oberkante Attika Vollgeschoss (OK) aufeinander abzustimmen.

2. Einfriedungen

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

Im Bereich des Plangebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig (gemessen ab Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche).

Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken, Holzzäunen und begrünten Metallzäunen zulässig.

Es sind standortgerechte, bevorzugt heimischen Gehölzarten (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster) zu verwenden.

Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

3. Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind begrenzt auf maximal eine Anlage je Nutzungseinheit und ausschließlich an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf dabei 1,00 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht und sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen sind nicht zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

4. 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“ herzustellen, zu gestalten, zu begrünen und hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.



Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerische Festsetzung C.1.3 und C.1.4 verwiesen.

5. Gestaltung nicht überbauter oder befestigter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Vollständig den Boden versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) sowie das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzungen C.1.5 verwiesen.

6. Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Von öffentlichen Verkehrsanlagen oder öffentlichen Grünflächen aus sichtbar Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen sind durch (gebiets-)heimische und standortgerechte Strauchpflanzungen, Hecken oder Rankhilfen in Verbindung mit (gebiets-)heimischen und standortgerechten Rankpflanzen optisch abzuschirmen.

Die Stellflächen für Abfallbehälter können alternativ auch in baulichen Anlagen integriert werden.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Wohnbauflächen

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

1.1. Dachbegrünung

Im Bereich des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind die Dachflächen von Wohngebäuden, Garagen (Ga) und Carports (Ca) 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-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

Im Bereich des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind fensterlose und türlose Fassadenbereiche 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 ist je 1,50 m laufender Wandlänge mindestens eine selbstklimmende oder kletternde Pflanze zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind geeignete Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze sollte eine mindestens 0,50 m² große Pflanzscheibe sowie eine 0,50 m tiefe und 1 m³ große Pflanzgrube zur Verfügung stehen.

Bei einer wandgebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge jeweils zusammenhängende begrünte Flächen mit einer Mindestgröße von 1 m² 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. Eingrünung Stellplätze, Carports und Garagen

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

Im Bereich des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind – die Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung konkretisierend – die den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen zugewandten Längs- und Stirnseiten von Stellplätzen (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) einzugrünen.



St sind mit einem mindestens 0,50 m breiten und maximal 1,20 m hohen, Ca und Ga sind mit einem mindestens 0,50 m breiten und mindestens 2,00 m hohen Gehölzstreifen aus dem standortgerechten, bevorzugt heimischen Spektrum einzugrünen. Ausgenommen davon sind notwendige Öffnungen für Zufahrten bzw. Ein- und Ausgänge. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzungen C.3 verwiesen.

1.4. Begrünung Tiefgaragen

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen (TGa) sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind betrieblich erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Lüftungseinrichtungen o.Ä., Zuwegung zu den Gebäuden oder für sonstige bauliche Anlagen, die einer Begrünung entgegenstehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzungen C.3 verwiesen.

1.5. Nicht überbaute und befestigten Grundstücksflächen

Im Bereich des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den privaten Wohnbaugrundstücken als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen aus dem standortgerechten, bevorzugt heimischen Spektrum zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Bäume können auf die Verpflichtung angerechnet werden.

Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzungen C.3 verwiesen.

2. **Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**

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

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Besucherparkfläche mit Ladeinfrastruktur“ (P) ist ein Straßenbegleitgrün anzulegen. Dabei sind geeignete Flächen mit standortgerechten, bevorzugt heimischen Bäumen, Sträuchern oder bodendeckender Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzungen C.3 verwiesen.

3. **Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen**

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

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen (*gemäß den landespflegerischen Festsetzungen C.1*) sind nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Dabei sind Gehölze, Laubbaumarten sowie Obstbaumarten aus dem standortgerechten, bevorzugt heimischen Spektrum zu pflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf in keinem Fall 5% der Gesamtanzahl der gepflanzten Gehölze je Baugrundstück überschreiten. Auf öffentlichen Flächen ist auf die Pflanzung von Nadelgehölzen vollständig zu verzichten.



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

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.

4. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

4.1. Solitärbaum

Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert. Die Lage ist noch nicht eindeutig, da die Vermessungsergebnisse zum Zeitpunkt der Konzeption noch ausstehend sind.

Der in der Planzeichnung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Solitärbaum innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig.

Im Falle eines Abgangs ist der Baum gemäß den *landespflegerischen Festsetzungen* C.3 zu ersetzen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14, 15 sowie 25 a und b sowie § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die Kompensationsflächen sind als grobe Ersteinschätzung festgesetzt. Vornehmlich soll eine Kompensation planintern erfolgen. Die jeweiligen Maßnahmen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

5.1. Kompensationsfläche „A1“ – Gewässerrandstreifen

Die Kompensationsflächen sind als grobe Ersteinschätzung festgesetzt. Vornehmlich soll eine Kompensation planintern erfolgen. Die jeweiligen Maßnahmen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest

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

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Kompensationsfläche mit der Bezeichnung „A1“ dient als Gewässerrandstreifen des Bubenheimer Baches. Er dient dem Schutz des Gewässers und soll schädliche Einträge in das Gewässer vermeiden.

5.2. Kompensationsfläche „A2“

Die Kompensationsflächen sind als grobe Ersteinschätzung festgesetzt. Vornehmlich soll eine Kompensation planintern erfolgen. Die jeweiligen Maßnahmen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest.

5.3. Kompensationsfläche „A3“ – CEF-Fläche im Bereich der St.-Maternus-Straße

Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2



BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert. Ggf. wird diese Fläche aus Gründen einer konkreten Zuordnung aus dem Geltungsbereich des BPlans Nr. 356 „Baugebiet Am Bubenheimer Bach“ genommen.

Hinweis: Die Kompensationsfläche „A3“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 228c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich c“ übernommen worden; sie ist eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

Die CEF-Fläche im Bereich der St.-Maternus-Straße ist so anzulegen und zu bewirtschaften (z. B. als Blühstreifen, extensive Wiesenfläche), dass eine Zunahme der Revierdichte der Feldlerche um ein Brutpaar im Umfeld bzw. Wirkraum der Maßnahmenfläche (Wirkraum ca. 1 - 2 ha) erzielt wird.

5.4. Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen

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

Die unter dem Punkt *landespflegerische Festsetzung C.5.1 und C.5.2* festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen auf den Kompensationsflächen sind mit Baubeginn, spätestens jedoch drei Jahre nach Baubeginn zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

6. **Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen**

(§ 18 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a-c BauGB)

Eine Zuordnung zu den Eingriffen ist zum derzeitigen Sachstand nicht möglich. Die Kompensationsflächen sind als grobe Ersteinschätzung festgesetzt. Die weiteren Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.



D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes

1.1. Sicherstellung des Artenschutzes

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

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.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.1.2 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. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind 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.

1.4. 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 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 (www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/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. 3.000 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/).

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).

2. **Freiflächengestaltungsplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen – alle mit m²-Angaben – dargestellt sind.



3. 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.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzungen B.4 und die landespflegerische Festsetzungen C.1.3 verwiesen.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nur in Teilen (Bestandsbebauung) 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.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

6. Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert.

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 östliche bis südliche Bereich des Plangebietes im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses gefährdet ist.

Hinweis: Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Koblenzer Stadtteile wurde im April 2024 beschlossen. Für den Stadtteil Bubenheim werden öffentliche Vorsorgemaßnahmen sowie private Eigenvorsorgemaßnahmen benannt. Das Konzept ist abrufbar unter: https://buergerinfo.koblenz.de/vo0050.php?__kvonr=39378.

7. Bergwerk / Baugrund / Boden

Bergwerk

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bergwerksfelder.



Baugrund / Boden

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. 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.10 und D.11 verwiesen.

8. Altlasten

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert. Mittel Bodenerkundung soll unter anderem diese Hohlform beprobt werden. Die Ergebnisse werden auch der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SDG Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Flächen findet sich in der Betriebsflächendatei ein altlastenrelevanter Eintrag. Dabei handelt es sich um eine Hohlform mit der Bezeichnung 9682H9. Die Hohlform wurde aufgrund der Auswertung von Kartenmaterial aus dem Jahre 1889 – 1963 erfasst.

9. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern bzw. abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Zur Herstellung der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen ist der Oberboden aus Baugruben und Abgrabungen zu verwenden.

Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften zu berücksichtigen.

10. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden.



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.

11. Archäologie / Erdgeschichte

Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt bzw. konkretisiert. Nach der Konzeption soll eine geophysikalische Prospektion in enger Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz erfolgen.

Unmittelbar südwestlich benachbart zum Plangebiet ist eine große vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Auch im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -Pflegegesetz 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). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig.

12. 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.

13. Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erforderliche Neubau- als auch Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Pflanzarbeiten



sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Pflanzarbeiten mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

14. Monitoring

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

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Da eine sichere Prognose der zukünftigen Entwicklung und der damit verbundenen Annahme der Biotopstrukturen durch die Arten nicht möglich ist, ist ein Monitoring 3 Jahre nach der Herstellung der internen und externen Kompensationsflächen durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren (Umsetzungskontrolle der durch den Bebauungsplan geregelten landespflegerischen Festsetzungen sowie sonstig getroffenen Regelungen).

15. 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.