



KONZEPTIONSFASSUNG



A. Planungsrechtliche Festsetzungen..... 3

1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	4
5.	Öffentliche Grünflächen.....	4
6.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	5
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	5
8.	Nebenanlagen	5
9.	Pflicht zur Errichtung von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (PV-Anlagen-Pflicht).....	6
10.	Niederschlagswassermanagement.....	6
11.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7

1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.	Einfriedungen	7
3.	Werbeanlagen	7
4.	Anzahl und Gestaltung der Stellplätze und Zu- und Abfahrten, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege	7
5.	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	8
6.	Gestaltung von Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen.....	8

C. Landespflegerische Festsetzungen 9

1.	Pflanzmaßnahmen innerhalb der Wohnbauflächen	9
2.	Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen	10
3.	Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen	10
4.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.	Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen	11

D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise 12

1.	Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	12
2.	Freiflächengestaltungsplan.....	13
3.	Stellplatzsatzung	14
4.	Ver- und Entsorgung	14
5.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	14
6.	Hochwasser- und Starkregenvorsorge.....	14
7.	Bergwerk / Baugrund / Boden.....	14
8.	Altlasten	15
9.	Verwendung von Oberboden und Aushubmassen.....	15
10.	Kampfmittelfunde	15
11.	Archäologie / Erdgeschichte	15
12.	Brandschutztechnische Anforderungen	16
13.	Ver- und Entsorgungsleitungen	16
14.	Monitoring	16
15.	DIN-Vorschriften und Regelwerke	16



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)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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)

(Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ von max. 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 die Anzahl der Vollgeschosse mit Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Es sind mindestens zwei Vollgeschosse (II), höchstens jedoch drei Vollgeschosse (III) zu errichten.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GFZ von max. 1,2 im Plangebiet festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

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

(Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse konkretisiert. Die zulässige Gebäudehöhe wird dabei auf eine noch festzulegende Bezugshöhe bezogen. Die Bezugshöhen werden im weiteren



Verfahren auf Grundlage einer aktuellen Geländevermessung bestimmt und in der Planzeichnung festgesetzt.)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile (z. B. Erker, Balkone und Treppenhausevorbauten) über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig, sofern dies mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist. An Fassadenseiten, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, ist ein Vortreten über die festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 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 ggf. noch geändert.)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Grünflächen sind dauerhaft als öffentliche Grünflächen zu erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zu entwickeln und zu unterhalten.

Flächen, die aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und ihres floristischen und faunistischen Bestandswertes für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind, werden zusätzlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.



Die entsprechenden Flächen und Bindungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Flächen und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den jeweiligen Festsetzungen zu entwickeln und zu pflegen.

5.1. Zweckbestimmung „Spielplatz“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Nutzung als öffentliche Spielfläche zulässig. Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienenden baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Spielgeräte und Spielelemente, Wege, Sitzgelegenheiten sowie erforderliche Einfriedungen). Die Anlagen und Einrichtungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F-R) festgesetzt.

Hinweis: Der kombinierte Fuß- und Radweg dient der Erschließung der angrenzenden Flächen sowie der Durchwegung des Plangebiets. Die Befahrung durch Fahrzeuge des kommunalen Betriebs sowie durch Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsunternehmen zu Betriebs-, Wartungs-, Unterhaltungs- und vergleichbaren Zwecken ist zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

(Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugebiete sind auf das zur Herstellung der zulässigen baulichen Anlagen und ihrer Erschließung erforderliche Maß zu beschränken.

8. Nebenanlagen

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

(Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen sie je Baugrundstück eine Gesamtsumme von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.



9. Pflicht zur Errichtung von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (PV-Anlagen-Pflicht)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

(Die Ausführungen werden in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ggf. noch geändert.)

9.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Wohngebäuden auf mindestens 60 Prozent der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz in der derzeit gültigen Fassung eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 20 ° Dachneigung ist die Photovoltaikanlage in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Anlagenstände müssen so gewählt werden, dass die Begrünung nicht beeinträchtigt wird.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen 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 Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen schließt die Pflicht zur Dachbegrünung nicht aus, da nach aktuellem Stand der Technik beide Maßnahmen auf gleicher Fläche kombiniert werden können.

9.2 Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auf 80 Prozent der auf diesen baulichen Anlagen befindlichen Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz in der derzeit gültigen Fassung eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

9.3 Ausnahmen von den Regelungen der Ziffern 9.1 – 9.3 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.

10. 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.)

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung geneigter Dachflächen ist zur Optimierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie auf max. 45 ° zu begrenzen.

1.2. Technische Einrichtungen auf dem Dach

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der jeweiligen Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.4 um max. 2,00 m übersteigen, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Satellitenanlagen, Antennen etc.).

Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen in aufgeständerter Aufstellung die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,75 m überschreiten.

2. Einfriedungen

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

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur in Form von Laubhecken, Holz-, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Für Hecken sind standortgerechte, bevorzugt heimische Gehölzarten, wie beispielsweise Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster, zu verwenden.

3. Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gebäude ist maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht, sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen sind nicht zulässig. Warenautomaten sind ebenfalls 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“ (kurz Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) 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 alle, auch straßenunabhängig geführte Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.).

Topographisch bedingte, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind ausnahmsweise zulässig.

5. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Befestigungen nur in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung zulässig (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.).

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.

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 aus einsehbare Stellflächen für Abfallbehälter und technische Anlagen sind durch (gebiets-)heimische und standortgerechte Strauchpflanzungen oder Hecken oder durch Rankhilfen in Verbindung mit (gebiets-)heimischen und standortgerechten Rankpflanzen optisch abzuschirmen

Die Stellflächen für Abfallbehälter können auch innerhalb des Hauptgebäudes oder in Nebenanlagen untergebracht 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 der Bezeichnung WA 1 sowie WA 2 sind die Dachflächen von Wohngebäuden, Garagen und Carports mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche mindestens extensiv zu begrünen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 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. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke erzeugt wird.

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 der Bezeichnung WA 1 sowie WA 2 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 1,5 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 0,5 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 kann eine Fassadenbegrünung durch Spalierbäume hergestellt werden. Die Spalierbäume sind unmittelbar vor der zu begrünenden Fassadenfläche zu pflanzen.

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

Im Bereich des Plangebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie WA 2 sind – die Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung konkretisierend – die den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen zugewandten Längs- und Stirnseiten von Stellplätzen, Carports und Garagen einzugrünen.

Stellplätze sind mit einem mindestens 0,50 m breiten und maximal 1,20 m hohen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 0,50 m breiten und mindestens



2,00 m hohen Gehölzstreifen aus dem standortgerechten, bevorzugt heimischen Spektrum einzugrünen. Dies gilt nicht, soweit die betreffenden Seiten unmittelbar an eine Grundstücksgrenze angrenzen und durch eine bauliche Anlage oder Einfriedung vollständig geschlossen ausgebildet werden. Notwendige Öffnungen für Zufahrten bzw. Ein- und Ausgänge sind von der Eingrünung ausgenommen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

1.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Bereich des Plangebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie WA 2 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 zu bepflanzen. Je 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.

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.

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen (*gemäß den landespflegerischen Festsetzungen C.2*) sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen 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. **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. Die jeweiligen Maßnahmen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die



Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

5. 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.



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.

1.2. Rodung / Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, in Schaltjahren bis 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 und den Besatz von Bruthöhlen und Spalten etc. 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 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).

1.5. 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 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/).

1.6. 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).

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. **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.

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.

6. Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Für das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet.

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 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 Rübenach werden öffentliche Vorsorgemaßnahmen sowie private Eigenvorsorgemaßnahmen benannt.

Konkret auf das Plangebiet ausgerichtet, ist erwähnt, dass die Kilianstraße als Notwasserweg ausgewiesen werden soll. Das Konzept ist abrufbar unter: https://buengerinfo.koblenz.de/vo0050.php?__kvonr=39378.

7. Bergwerk / Baugrund / Boden

Bergwerk

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.

8. Altlasten

Hinsichtlich der im Plangebiet bisher unbebauten Flächen finden sich in der Betriebsflächendatei keine altlastenrelevanten Einträge.

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

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.

11. 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). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.



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.