Textteil zum Bebauungsplan Nr. 301
(Planstand 02/ 2010)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiet — § 11 BauNVO
- **Gebietsversorgung**

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten SO_{GV} sind zulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes zwischen den Straßenzügen *Karthäuserhofweg/ Simmerner Straße/ Rüsternallee* dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundfläche — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.1 Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen beträgt GRmax. = 297 m^2; davon entfallen 226 m^2 auf (das) Hauptgebäude (GRmax.-HG = 226 m^2). — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 16 (3) Nr. 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reklame- und Werbeanlagen sind zur Minimierung der Bewerbung im Wohnbereich nur an der Fassade und nur bis zu einer Größe von max. 3 m^2 zulässig.
Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe herausragen. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbungen sind unzulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

1. Landespflegerische Festsetzung auf dem privaten Baugrundstück — § 9 (1) 25b BauGB

1.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandene Vegetationsstrukturen dauerhaft zu erhalten; die Anpflanzung von einzelnen Laubgehölzen ist zulässig.

D. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

1.1 Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betreffenden Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um,- Aus- oder Neubaumaßnahmen werden mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abgestimmt.

2. Brandschutztechnische Anforderungen

2.1 Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr. 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

2.2 Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr vom 17.07.2000 anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

2.3 Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

2.4 Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m^3/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Versorgungsunternehmens zu erbringen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Die Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist als Grundsatz zu beachten.
Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Im Falle einer geplanten Versickerung sind zur Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden.

3.2 Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, ist als Träger öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen.

4. Umgang mit kontaminierten Flächen

4.1 Falls im Rahmen notwendiger Bauarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist das Umweltamt, Gymnasialstraße 1, 56068 Koblenz, Tel.: 0261/ 129 1502, unmittelbar zu benachrichtigen.
Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.