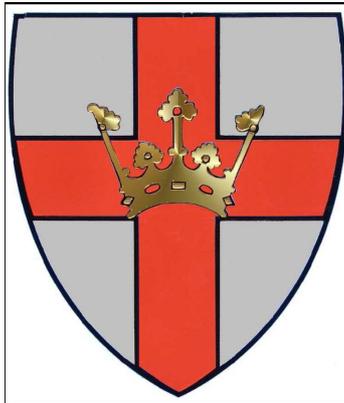


**Stadtverwaltung Koblenz**



**Textfestsetzungen  
- Bebauungsplan Nr. 12 -**

**„Emser Straße/ Beckenkampstraße“**

Stand: 03.02.2010

AMT 61  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG

# **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 6 BauNVO*

Im Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO*

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

## **3. Bauweise**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauGB*

In der offenen Bauweise sind die Gebäude unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern bedarf es der Baulasteintragung über gegenseitige Grenzbebauung auf dem benachbarten Grundstück.

## **4. Nebenanlagen**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO*

Auf den zwischen der Straßenbegrenzungslinie Emser Straße und den überbaubaren Flächen gelegenen Grundstücksteilen (so genannte Vorgärten) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Auf den zwischen der hinteren Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Beckenkampstraße gelegenen Grundstücksteilen (Private Grünflächen „Hausgärten“) sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der festgesetzten privaten Grünfläche entsprechen, insbesondere:

- Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Größe von insgesamt 50 m<sup>3</sup>
- Schwimmbecken
- Gartenwege
- Einfriedungen und Stützmauern

- Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Trockenmauern, Pergolen, Tore für Ballspiele, etc.

## 5. **Stellplätze und Garagen**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO*

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie Emser Straße und der festgesetzten hinteren Baugrenze zulässig.

## 6. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

In den mit LÄ II, LÄ III und LÄ IV gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Außenbauteile von Gebäuden mindestens entsprechend den Anforderungen des betreffenden Lärmpegelbereiches (gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise<sup>1</sup>) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung auf Basis der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

## 6. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*gemäß §9 Abs.1 Nr. 20, Nr.25a und Nr. 25b BauGB*

### 6.1 **Erhaltung von Bäumen und Gehölzen mit Stämmen über 15 cm Stammdurchmesser**

Bäume und Gehölzbestände mit Stämmen über 15 cm Stammdurchmesser, gemessen 1 m über dem Boden, sind zu erhalten und zu schützen.

Wird in begründeten Fällen, die Fällung eines solchen Baumes erforderlich, ist als Ersatz die Pflanzung eines Baumes der Handelgröße 16 – 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, mit Ballen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die Art und Anzahl der Ersatzpflanzungen bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Bis zu 150 cm Stammumfang ist als Ersatz ein Baum zu pflanzen. Beträgt der Umfang des entfernten Baumes mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter des Stammumfangs ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn der Bedeckungsgrad (Projektion des Kronendurchmessers auf die

---

<sup>1</sup> Beuth Verlag GmbH (Hrsg.) (2006/ 2003): Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989-11; Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

Grundstücksfläche) des Grundstücks durch Bäume gleicher Größe mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt.

## **6.2** Erhaltung besonders raumprägender Einzelbäume

Die in der Planurkunde standörtlich bezeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen. Ihre Beseitigung ist nur aus Gründen der Erhaltung der Verkehrssicherheit zulässig. Sollten diese Bäume absterben, sind an gleicher Stelle Bäume gleicher Art zu pflanzen<sup>2</sup>. Im Falle einer genehmigten Fällung aus anderen Gründen, ist eine Neupflanzung (siehe Pflanzliste) im Verhältnis 1:2, Bäume 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe mit Ballen vorzunehmen. Mindestens eine Baumpflanzung muss im Umfeld des alten Baumstandortes erfolgen.

## **6.3** Sonstige Bäume

Auch bezüglich der in der Planzeichnung nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist eine Beseitigung nur bei Vorliegen einer Baugenehmigung zulässig.

## **6.4** Flächenbefestigungen

Der Anteil befestigter Flächen innerhalb der privaten Grünfläche ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Wege und Funktionsflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen, sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

# **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 LBauO*

## **1. Werbeanlagen**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO*

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## **2. Gebäudegestaltung**

*gemäß § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO*

**2.1** Doppelhaushälften sind in der äußeren Gestaltung (Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, Material der Außenwände) einander anzupassen. Geringe Farbabstufungen sind zulässig.

**2.2** Dächer sind in geneigter Form (auch versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Flachdächer sind in Verbindung mit geneigten Dächern zulässig.

---

<sup>2</sup> Die Neupflanzung hat sachgerecht zu erfolgen. Bei abgängigen Obstbäumen kann ein Abweichen von dem ursprünglichen Standort sinnvoll sein.

2.3 Kollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Wand- und Dachflächen sind zulässig.

3. **Garagen und Carports**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO*

Garagendächer sind zu begrünen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als offene Fläche oder in einer Stahl- / Holzkonstruktion auszubilden.

4. **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO*

Befestigungen von Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke), Garagenzufahrten, Stellplätze, Erschließungswege und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken sind in wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. mit einem Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,7 zu befestigen. Die nicht überbauten und befestigten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. **Einfriedungen**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO*

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenverkehrsfläche Emser Straße sind bis zu einer Höhe von 1.50 m (gemessen vom natürlichen Gelände) zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenverkehrsfläche Beckenkampstraße sind bis zu einer Höhe von 2.00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) zulässig.

6. **Müllbehälter**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO*

Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern Sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, mit heimischen Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

7. **Parabolantennen**

*gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO*

Parabolantennen mit Reflektorschalen mit mehr als 0.90 m Durchmesser sowie Mobilfunksendeanlagen sind unzulässig.

Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehempfang, sind soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

III. **Nachrichtliche Übernahme**

1. **Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

*gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*

Die Gebäude Emser Straße Nr. 271 und Nr. 293 stehen unter Denkmalschutz.

## **IV Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Denkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitein (Tel. 0261/ 579 400) Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 2 Woche vorher anzuzeigen.

### **2. Dacheindeckung**

Als Farbe des Dacheindeckungsmaterials werden die RAL-Farbtöne Nr. 5008 (graublau), Nr. 7015 (schiefergrau), Nr. 7016 (anthrazitgrau) und Nr. 8012 (rotbraun) empfohlen.

### **3. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind diverse Gewerbe- und Industriestandorte bzw. Brancheneinträge kartiert. Eine Auflistung der Standorte ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Sollten Kontaminationen im Rahmen von Bauarbeiten vorgefunden werden, ist die untere Wasserbehörde unmittelbar zu benachrichtigen.

### **4. Artenschutz**

Im Falle von Um- bzw. Anbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu erkunden. Gegebenenfalls sind geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Möglicherweise ist eine Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde erforderlich.

### **5. Empfehlungen für die Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt auf den privaten Grünflächen**

Die Pflegemaßnahmen für die Gärten sollten sich am Leitbild von parkartigen Wiesenflächen orientieren. Neben einer randlichen Einfassung mit Gehölzen und Stauden sollte in der Mitte des Gartens eine kurzschürige Wiesenfläche (Raseneinsaat mit Kräutern) erhalten bzw. angelegt und abschnittsweise extensiv gepflegt werden.

Die offenen Rasen- und Wiesenflächen haben eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat für den Grünspecht.

Als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten sind die Obst- und Laubgehölze unbedingt zu erhalten.

Weiterhin wird empfohlen, Neupflanzungen von Obst- und Laubgehölzen in den Gärten vorzunehmen, die keine Gehölze aufweisen. Standortfremde Nadelgehölze können durch standortgerechte Obst- und Laubgehölze ersetzt werden.

Folgende Obst- und Laubgehölze sind im Privatbereich geeignet:

- Obstbäume (lokale Sorten), als Halbstamm oder bei größeren Grundstücken als Hochstamm
- Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Heister oder Hochstamm
- Mehlsbeere (*Sorbus aria*) als Hochstamm
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) als Solitär

## **V**

### **Anlagen**

Landespflegerisches Gutachten, August 2009

Schalltechnische Untersuchung, Januar 2010