



Stadt Koblenz Stadtteil Stolzenfels

Bebauungsplan Nr. 302 „Infrastrukturgebäude Stolzenfels“ gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 05. Februar 2010

Satzung

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Verkehrsflächen	4
4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	4
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
B.	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	5

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Infrastrukturgebäude“

Die folgenden Nutzungen sind zulässig:

1.1.1 Anlagen für Stellplätze,

1.1.2 Toilettenanlagen,

1.1.3 Betriebsräume einschließlich Lagerräume, die den sonstigen zulässigen Nutzungen und der Nutzung des Schlosses Stolzenfels dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in m ü. NN durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.1 Gesamthöhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 71,10 m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzten Höchstmaße können durch untergeordnete Bauteile, Mauerscheiben, Pergolen, Brüstungen und Unterstände als leichte Konstruktion sowie notwendige technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 75,30 m ü. NN überschritten werden.

2.2.2 Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Meeresspiegelhöhe in m ü. NN.

2.2.3 Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen in die Planzeichnung festgesetzt.

3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 254/4, 257/11, 257/12, 266/3 und 677/275 zu belasten.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens fünf kleinkronige Bäume zu pflanzen oder alternativ eine Begrünung der Pergola auf der Dachfläche vorzusehen. Hierzu sind die Stützen der Pergola so zu begrünen, dass im Durchschnitt mindestens je fünf Meter Länge des Obergeschosses entlang der Rhenser Straße eine Rank- oder Kletterpflanze gepflanzt wird. Insgesamt sind an mindestens 50 % der Pergolastützen entlang der Rhenser Straße entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

B. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915¹ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren.
3. Gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde. Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage, muss die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, benachrichtigt werden, um diese zu bergen und zu dokumentieren.
4. Eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze wird in den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr untersagt.
5. 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 1072¹ Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt 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 1072¹ Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 404 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

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.
6. Die KEVAG Verteilnetz GmbH, als Träger des in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen 20 kV-Kabels, ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.
7. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Sickerfähigkeit des Bodens unter Heranziehung der Merkblätter DWA-M 153 (August 2007) und DWA-A 138 8 April 2005) zu beurteilen.

¹ DIN-Normen erhältlich bei: Beuth Verlag GmbH, Berlin.