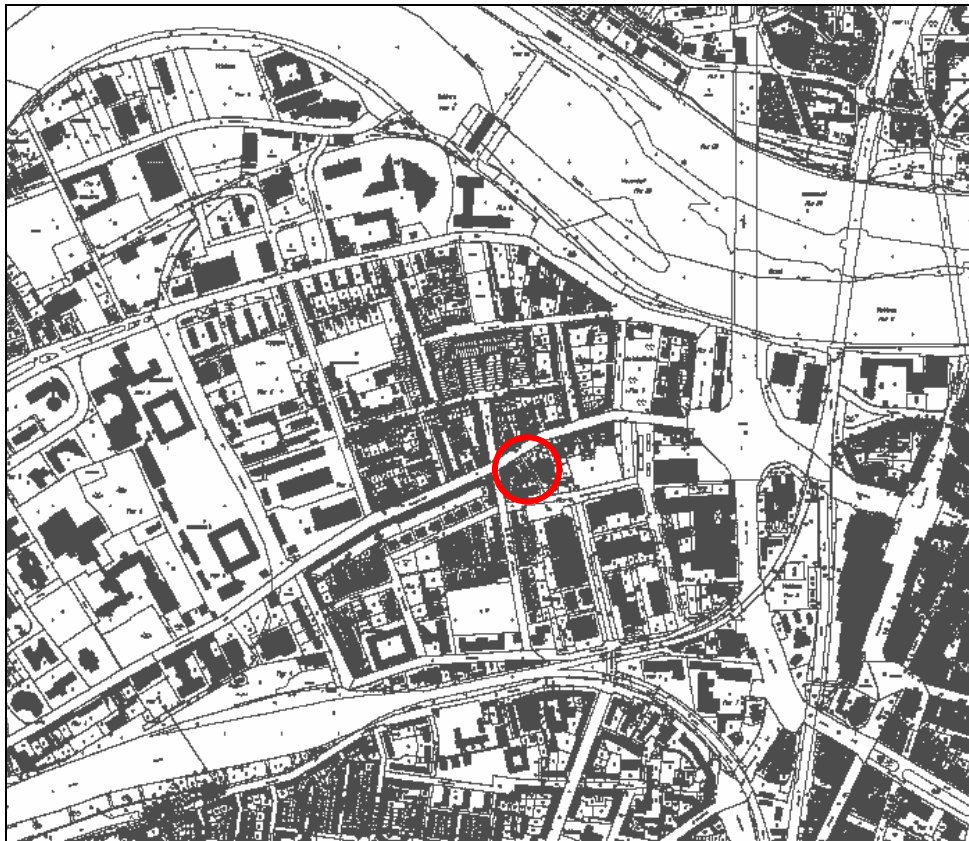


**- ENTWURF -**

**Textliche Festsetzung  
zum Bebauungsplan Nr. 20  
„Bardelebenstraße / Yorckstraße /  
Moselweißer Straße / Moselring“**

**10. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Juli 2010



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3. überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4. Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
1.5. Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke .....	5
1.6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Fußgängerbereiche ...	5
1.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	5
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage .....	6
2.2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke .....	6
<b>3. Landespflegerische Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
3.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
3.3. Beispielpflanzliste.....	8
<b>4. Hinweise.....</b>	<b>8</b>
4.1. Berücksichtigung des Artenschutzes.....	8
4.2. Ver- und Entsorgung .....	8
4.3. Brandschutztechnische Anforderungen.....	9
4.4. Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
4.5. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen .....	9



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

#### Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebietsflächen werden in die Bereiche „MI 1“ und „MI 2“ gegliedert.

MI 1: Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

MI 2: Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im „MI 1“ und „MI 2“ ausgeschlossen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 u. 21 a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO wird die abweichende Bestimmung getroffen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

#### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 und § 21 a BauNVO)

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

#### Ermittlung der Geschossfläche (§ 21 a BauNVO)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche, Flächen von Garagengeschosse sowie Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

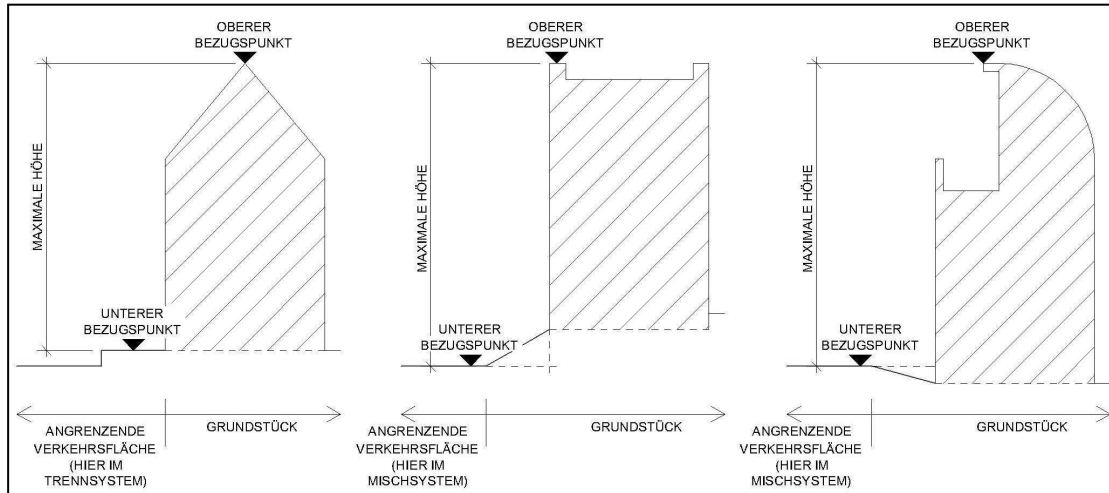
#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit  $H = 19,00$  m (MI 1) bzw.  $H = 13,00$  m (MI 2) festgesetzt.

*unterer Bezugspunkt:* Die nächste, angrenzende Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Verkehrsfläche).



*oberer Bezugspunkt:* Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt. Bei Flachdächern und Dachterrassen mit Attika bzw. Brüstungselementen ist deren Höhe als zulässiges Maximum anzunehmen.



Systemskizze

Zusätzlich zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wird auf der Baulinie im „MI 1“ (angrenzend an Moselweißer Straße) eine maximale Traufhöhe von  $TH = 13,00$  m für die hier zulässigen geneigten Dachflächen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist analog des vor genannten anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt ist die Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand anzunehmen.

### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Geländeoberfläche sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichenordnung (PlanzV) bestimmt.

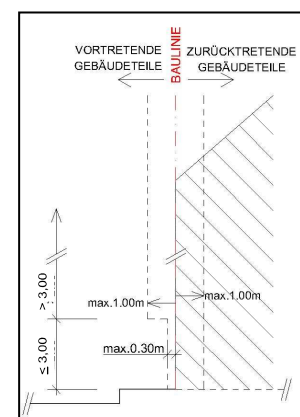
Die überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb der Geländeoberfläche sind durch Baugrenzen bestimmt, welche der Darstellung zur Umgrenzung von Flächen für Garagen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) entsprechen.

#### Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Auf der festgesetzten Baulinie ist ein *geringfügiges Vortreten* von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachung sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone

- bis zu einer Wandhöhe von 3,00 m um maximal 0,30 m,
- ab einer Wandhöhe von 3,00 m um maximal 1,00 m zulässig (unterer Bezugspunkt ist der Anschlussbereich zwischen Gebäudesockel und angrenzender Verkehrsfläche).

Auf der festgesetzten Baulinie sind *geringfügige Rücksprünge* von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Hauseingangsbereich im Erdgeschoss; fassaden-





gliedernder, senkrechter Erschließungskern; Balkonnische) bis max. 1,00 m zulässig.

**1.4. Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Notwendige Stellplätze, Garagen und offene Garagen (sog. Carports) sind auch außerhalb der oberhalb der Geländeoberfläche vorgegebenen Baufenster zulässig soweit sie nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer, verkehrsflächenzugewandter Baugrenze hergestellt werden.

Unterhalb der Geländeoberfläche zulässige Garagengeschosse sind in der Planurkunde eingetragen.

Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

**1.5. Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke** (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die im Plangebiet ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche dient Anlagen und Einrichtungen für kirchliche Zwecke.

**1.6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Fußgängerbereiche** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsflächen sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung als öffentliche Fußgängerbereiche und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

**1.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)



Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

### **2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

#### Dachform

Im „MI 1“ sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung zwischen mindestens 28° und maximal 48° zulässig. Die Dachneigung kann bei Gauben bis auf 5° reduziert werden. Dachflächen im MI 2 sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach (max. 15°) herzustellen (siehe hierzu auch Ziffer 3.1. „Dachbegrünung“).

Dächer von Garagen und Carports können als Flachdächer hergestellt werden (siehe hierzu auch Ziffer 3.1. „Dachbegrünung“).

#### Dacheindeckung

Für die geneigten Dachflächen im „MI 1“ sind Dacheindeckungen in anthrazitfarbenen (z.B. RAL 7016), grauen (z.B. RAL 7015) oder graublauen (z.B. RAL 5008) Materialien zu verwenden.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig.

#### Dachaufbauten

In geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten als Einzelgauben mit einer jeweiligen Breite von maximal 1,50 m zulässig.

#### Antennenanlagen

Antennenanlagen und Parabolantennen mit Reflektorschale sind (sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden) als Sammelanlagen an den zum öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Fassaden- und Dachflächen zulässig.

### **2.2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (z.B. notwendige Stellplätze und deren Zufahrten), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.





Darüber hinaus sind im Plangebiet befestigte Wege-, Hof- und Terrassenflächen in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formsteine im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder vergleichbare Materialien. Hiervon abweichend ist auf evtl. notwendigen Tiefgaragenzufahrten ein vollversiegelter Ausbau (z.B. Asphalt oder Beton) zulässig.

### **3. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **3.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

Auf dem in der Planurkunde festgesetzten Teilbereich der öffentlichen Fußwegefläche, sind 6 schmalkronige Bäume im Abstand von je ca. 6 m als Wegebegleitgrün anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle in gleicher Art zu ersetzen. Sofern auf dieser gekennzeichneten Fläche bestehende Bäume (hier: Pappeln) nicht durch anstehende Baumaßnahmen zurückgenommen werden müssen, können diese auf die v. g. Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

##### Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Teilbereiche im MI sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- Mindestens 30% dieser Fläche sind hierbei mit einheimischen Sträuchern (siehe Beispielliste der Arten einheimischer Sträucher) anzulegen.
- Der Anteil von Nadelgehölzen und Immergrünen auf dieser Fläche soll maximal 5 % betragen.

##### Dachbegrünung

Dachflächen im MI 2 sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach (max. 15°) herzustellen. Diese sind unter Heranziehung der hierfür aktuell gültigen Verordnungen, Richtlinien und Merkblätter extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Des Weiteren sind Dachflächen von Garagen und Carports sofern diese als Flachdach oder flach geneigtes Dach (max. 15°) hergestellt werden, ebenfalls (wie vor genannt) zu begrünen.

Dachbereiche, welche für notwendige haustechnische Anlagen (Lüftungsanlagen etc.), oder zur Nutzung regenerativen Energien (Solaranlagen) benötigt werden, sind von Dachbegrünungsmaßnahmen ausgenommen.

#### **3.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Soweit sie nicht durch die Festsetzung in Ziffer 3.1 betroffen sind, sind Bestandsbäume und Gehölzbestände im Plangebiet die Stämme über 15 cm Stammdurchmesser (Stämme gemessen 1,00 m über dem Boden) aufweisen,



zu erhalten und zu schützen. Soweit durch Baumaßnahmen die Fällung eines solchen Baumes erforderlich wird, ist als Ersatz die Pflanzung eines Laubbaumes der Handelsgröße 16 – 18 cm Stammumfang mit Ballen, in frühzeitiger Abstimmung mit der UNB sowie dem Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen (EB 67), vorzunehmen.

### 3.3. Beispielpflanzliste

#### Artenliste einheimischer Sträucher

Weißer Hartriegel	-	Cornus alba
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

## 4. Hinweise

### 4.1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ggf. anzutreffenden Tierarten gelten folgende Bauzeitenregelungen:  
Zerstörungen von Lebensstätten (brachliegende Nebengebäude und vorhandene Gehölze) sowie ein Baubeginn während der Brutphase (orientiert an Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG, im Zeitraum vom 1. März bis 30 September) bzw. Überwinterungsphase sind unzulässig. Hierzu sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Bestandsbäume im Plangebiet vor einer eventuellen Fällung von fachkundigem Personal auf etwaige Höhlungen und Nester zu überprüfen. Wird hierbei der Einsatz von „Ausweichquartiere“ bzw. „Nisthilfen“ notwendig, ist dieser frühzeitig mit der UNB abzustimmen.

Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, entsprechende Nisthilfen (z.B. Nistbausteine) auf ihren Grundstücken in Abstimmung mit der UNB anzuordnen um ansässigen Tierarten unterstützende Angebote innerhalb ihres städtischen Lebensraums vorzuhalten.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

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





#### **4.3. Brandschutztechnische Anforderungen**

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen und Feuerwehrezufahrten 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).

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.). Ein Nachweis hierzu ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Versorgungsunternehmens zu erbringen.

#### **4.4. Wasserwirtschaftliche Belange**

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“ in der zurzeit gültigen Fassung, 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“ in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden.

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.

#### **4.5. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen**

Gemäß Auskunft aus der Betriebsflächendatei (Amt 36 / Umweltamt - Altlasten und Wasserrecht) handelt es sich bei der Adresse Moselweißer Straße 45 um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5, Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetzes (Grundstücke...auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist), da sich hier Autoreparaturwerkstätten mit entsprechenden Garagen befunden haben.

Bei Planungen in diesem Bereich ist daher vor dem Beginn von Baumaßnahmen die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, Herr Caratiola zu beteiligen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abgestimmt werden können.