

**Stadt Koblenz**



**Bebauungsplan Nr. 67:  
Wohngebiet zwischen Mozartplatz /  
Beethovenstraße / Rheinau /  
Haydnstraße (Änderung Nr. 1)" -  
"Musikerviertel"**

**Textliche Festsetzungen**

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: (0631) 36 158-0  
TELEFAX: (0631) 36 158-22  
E-MAIL: buero@bbp-kl.de  
INTERNET: www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)**

**1.1 WA 1 / WA 6 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses keine Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, zulässig sind.

**1.2 WA 2 / WA 3 / WA 4 / WA 7 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.2.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.3 WA 5 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.3.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,



- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 17 und 19 BauNVO)**

- 2.1 Als Bezugshöhe 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die nach bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.6 geregelte Höhe der Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss-Fußboden OKFF festgelegt.
- 2.2 Die max. Traufhöhe (Th max.) ist zu messen an der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten.
- 2.4 Die festgelegte maximale Gebäudehöhe (Gh max.) ist zu messen an der Oberkante des Daches (bei Flachdächern einschließlich Attika). In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 wird die Gh max. im Einzelnen wie folgt festgelegt:
- Für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern: 12,5 m,
  - Für Gebäude mit reinen Pultdächern oder Tonnendächern: 9,0 m,
  - Für Gebäude mit Flachdach: 7,0 m. Im Rahmen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind bei Ausbildung von Flachdächern zusätzlich Staffelgeschosse bis zu einer Höhe von max. 3,0 m in Bezug auf die Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses zulässig. Staffelgeschosse sind gegenüber den freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.
- 2.5 Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO werden in der Planzeichnung für die Baugebiete WA 1, WA 6 und WA 7 höhere als in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werte für die Grundflächenzahl festgesetzt. Die jeweilige Grundflächenzahl für diese Baugebiete ergibt sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone). Im Gebiet WA 6 werden weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.6 Die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ist nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Garagengeschosse sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a BauNVO).

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)**

- 3.1 Die in der Planzeichnung nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Gebiet WA 4 festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude einseitiger Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze.
- 3.2 Die in der Planzeichnung nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Gebiet WA 5 festgesetzte abweichende Bauweise a2 wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand analog zur offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.3 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 31 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 und WA 7 ausnahmsweise im Rahmen der zeichnerisch getroffenen Festlegungen durch Tiefgaragen überschritten werden dürfen. Tiefgaragen im Sinne der vorstehenden Vorschrift sind Garagengeschosse, deren Oberkante Geschossdecke eine Höhe von 68,70 m ü. NN nicht überschreitet.

**4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 in den Erd- und Obergeschossen nach zwei Baukörperseiten hin geringere, als die in § 8 LBauO festgelegten Abstandsflächen zugelassen werden müssen. Die Tiefe der Abstandsfläche wird hier mit insgesamt mindestens 4 m zwischen den für die Bemessung der Abstandsfläche maßgeblichen Gebäudeteilen festgesetzt. Der Nachweis über eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie über die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist vom Bauantragssteller zu führen.

**5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter und Fahrradständer. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) zulässig.
- 5.2 Außer in Tiefgaragen und außerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen oder als gebäudeintegrierte Garagen sind Garagen und überdachte Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch in den



Allgemeinen Wohngebieten max. bis zur Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten.

- 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Tiefgaragen. Tiefgaragen im Sinne der vorstehenden Vorschrift sind Garagengeschosse, deren Oberkante Geschossdecke eine Höhe von 68,70 m ü. NN nicht überschreitet.
- 5.4 Die gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) werden den hieran südlich angrenzenden Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 zugeordnet.

**6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

**7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 7.1 In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7.2 In Hausgruppen sind je Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7.3 Je Wohngebäude sind im WA 1 und WA 6 in Einzelhäusern max. 8 Wohnungen zulässig.
- 7.4 Je Wohngebäude sind im WA 2 und WA 3, WA 4 und WA 7 in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen zulässig.

**8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Im Kreisverkehrsplatz „Mozartplatz“ ist die Anlage von Tiefgaragenein- und Ausfahrten nicht zulässig.

**9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen im Einzelnen folgende Befugnisse:

- 9.1 Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils angrenzenden Grundstücke sowie sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Anlieferverkehr etc.).
- 9.2 Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Koblenz sowie sonstiger Träger der Ver- und Entsorgung.
- 10. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 10.1 Die Pflanzlisten in Kap. D sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.
- 10.2 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und über die Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen (vgl. hierzu: DIN 18920, zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin | [www.beuth.de](http://www.beuth.de)). Eine fachgerechte Pflege der Gehölze ist sicherzustellen. Die Beseitigung der zu schützenden Baumbestände ist nur aus Gründen der Erhaltung der Verkehrssicherheit zulässig. Im Falle des Absterbens oder einer genehmigten Fällung ist eine Ersatzpflanzung mit Bäumen der Artenliste, 3xv, StU 16-18cm m. B. am ursprünglichen Standort oder im direkten Umfeld vorzunehmen.
- 10.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume gemäß Artenliste des Fachbeitrags zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann in Anpassung an die örtliche Situation (z.B. aufgrund von Leitungen oder Grundstückszufahrten) geringfügig um bis zu max. 3 m abgewichen werden.
- 10.4 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Baum gemäß Artenliste in Kap. D zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Auf den Baugrundstücken gesondert zeichnerisch festgesetzte Pflanzvorschriften sind auf diese Vorschrift anzurechnen.
- 11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird im Plangebiet zum Schutz der Wohnnutzungen gegenüber einwirkenden Lärmimmissionen festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Umfassungsbauteile zulässig sind, deren Schalldämmmaß dem Erfordernis des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiches ( erf. R<sub>w,res</sub>. Nach DIN 4109 ) genügt (vgl. hierzu: DIN 4109, zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin | [www.beuth.de](http://www.beuth.de)). Das im Einzelfall (Relation Fenster- und Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 -Beiblatt 1- nachzuweisen. Die Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit des



maßgebliche Außenlärmpegels mit den Anforderungen ( erf. R`w,res) an die Umfassungsbauteile nach DIN 4109 sind nachfolgend dargestellt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen etc. erf. R`w,res *) des Außenbauteils in dB	Bürräume und ähnliches erf. R`w,res *) des Außenbauteils in dB
bis 55	I	28	--
56 bis 60	II	28	28
61 bis 65	III	33	28
66 bis 70	IV	38	33
71 bis 75	V	43	38
76 bis 80	VI	48	43
> 80	VII	**)	48

\*) Hierbei wurde von üblichen Raumgrößen und einem Verhältnis von Außenbauteil zu Raumfläche bis 0,5 ausgegangen, was laut Tabelle 9 der DIN 4109 zu einem Abschlag von 2dB vom Schalldamm-Maß gegenüber den Werten nach Tabelle 8 führt

\*\*\*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ergänzend der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 m<sup>3</sup> je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

## 12 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Zone IIIA des mit Rechtsverordnung vom 07.07.1999, AZ 54-11-61-1/1999 zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebiets "Oberwerth".

Grundsätzlich sind ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz) zu beachten.

Erdwärmesonden sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Flachkollektoren, die nicht mit wassergefährdenden Medien befüllt und betrieben werden.

Auf die rechtlich zulässige Möglichkeit, im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zu erwirken, wird hingewiesen.

12.2 Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Die zu berücksichtigende Wasserspiegelhöhe beträgt 68,30 m ü.NN. Zur Bebauung der einzelnen Parzellen ist die Durchführung eines Ausnahmegenehmigungsverfahrens nach dem § 89 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz erforderlich.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes) - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist die Baumasse der Erd- und Obergeschosse so zu gliedern, dass die Breite einzelner Baukörper 20 m nicht überschreitet und die Tiefe der Einzelbaukörper 17 m nicht überschreitet.
- 1.2 Geneigte Dächer im Sinne des Eintrags in die Nutzungsschablone sind: Sattel-, Walm- und Zeltdächer, gegeneinander versetzte Pultdächern, reine Pultdächer oder Tonnendächer. Die in der Nutzungsschablone aufgeführten geneigten Dächer umfassen nicht die Zulässigkeit der Dachform "Mansarddach". Weiterhin unzulässig sind Gebäude mit von 2 oder mehreren Seiten aus nach innen geneigten Pultdächern.
- 1.3 Für Dachaufbauten, Zwerrhäuser und untergeordnete Teile des Daches sind auch von den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen abweichende Dachformen zulässig. Die festgesetzten Dachformen haben weiterhin keine Gültigkeit für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen.
- 1.4 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm, zu versehen.
- 1.5 Geneigte Dächer sind mit Schiefer oder Materialien, die Schiefer in Ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken. Weiterhin zulässig sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben anthrazit (RAL 7016), grau (RAL 7015) oder graublau (RAL 5008). Alternativ ist auch zinkfarbenes Metallblech zulässig.
- 1.6 Unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung sind im Dachbereich auch Anlagen zur Energiegewinnung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren etc. uneingeschränkt zulässig.
- 1.7 Stark reflektierende Materialien und Farben sind weder zur Fassadengestaltung, noch zur Dacheindeckung zulässig.
- 1.8 Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss-Fußboden OKFF) muss bei allen Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Höhe von mindestens 68,30 m ü. NN. liegen. Sie darf maximal auf einer Höhe von 68,70 m ü. NN. liegen.



**2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.2 Hof- und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster o.ä.) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen (vgl. hierzu: DIN 1986-100, Mai 2008, zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin | [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

**3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Mauern, Mauern mit aufgesetzten Metallzäunen und Hecken zulässig. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden hierbei auf die Höhe von max. 1,0 m beschränkt. Für sonstige Einfriedungen gelten die Regelungen der LBauO. Für sonstige Einfriedungen sind auch Holzzäune und Heckenpflanzungen zulässig.

**4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.
- 4.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie oder auf Flachdächern ist nicht zulässig.
- 4.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen dürfen nur an Haus-oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m<sup>2</sup>.

**5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

**6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 6.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

- 6.2 Für Sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

**C. Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)**

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist bei der Neuanlage/Neubebauung von Grundstücken grundsätzlich auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des neu zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.
2. Der Nachweis über die erforderlichen Rückhaltesysteme und Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.
3. Ist eine Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, ist das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar einzuleiten. Für die Ableitung sind Gräben/Rinnen so auszubilden, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die vorgenannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

**D Pflanzenliste zu den grünordnerischen Festsetzungen**

Bäume zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| ▪ Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| ▪ Acer campestre         | Feld-Ahorn   |
| ▪ Acer platanoides       | Spitz-Ahorn  |
| ▪ Alnus glutinosa        | Schwarz-Erle |
| ▪ Juglans regia          | Walnuss      |
| ▪ Fraxinus excelsior     | Esche        |
| ▪ Tilia cordata          | Winter-Linde |

Bäume zur planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.4 (Bäume je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)





renbreitstein. Nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

#### **5 Herstellung von privaten Erschließungsanlagen**

Die Erschließungsausbaustandards für die privaten Erschließung sind in Abstimmung mit der Stadt Koblenz festzulegen

#### **6 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen (vgl. hierzu: DIN 1998, zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin | [www.beuth.de](http://www.beuth.de)). Die Kostentragung für evtl. erforderliche Leitungsverlegungen richtet sich nach den bestehenden Verträgen und den gesetzlichen Vorschriften.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Koblenz erfragt werden.

Bei der Planung von Gebäuden ist auf eine hochwassersichere Ausführung von Hausanschlüssen und Zählerkästen zu achten. Diese Anlagen müssen auch bei Extrem-Hochwasser gefahrlos erreichbar sein und sind daher vor Baubeginn mit der KEVAG festzulegen.

#### **7 Kampfmittelfunde**

Aufgrund der Auswertung der Kriegsluftbilder ist im Planungsbereich mit Bombenfunden bzw. Bombentrümmern zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.

#### **8 Freiflächen**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Bauunterlagen ein Freiflächenplan (mindestens Maßstab 1:200) beizufügen, in dem die bebauten Flächen und sonstigen befestigten Flächen und die Art ihrer Befestigung sowie die bepflanzten Flächen und die Art der Begrünungsmaßnahmen dargestellt sind.



**9 Unterkellerungen**

Aufgrund umfangreicher wasserrechtlicher Restriktionen ist die Errichtung neuer Unterkellerungen im Plangebiet nicht zulässig.

**Ausfertigung**

Ausgefertigt:  
Koblenz, .....

Stadtverwaltung Koblenz

.....  
(Joachim Hofmann-Göttig, Oberbürgermeister)

**Bachtler-Böhme+Partner**

Stadtplanung Landschaftsplanung  
Kaiserslautern, 16.08.2010