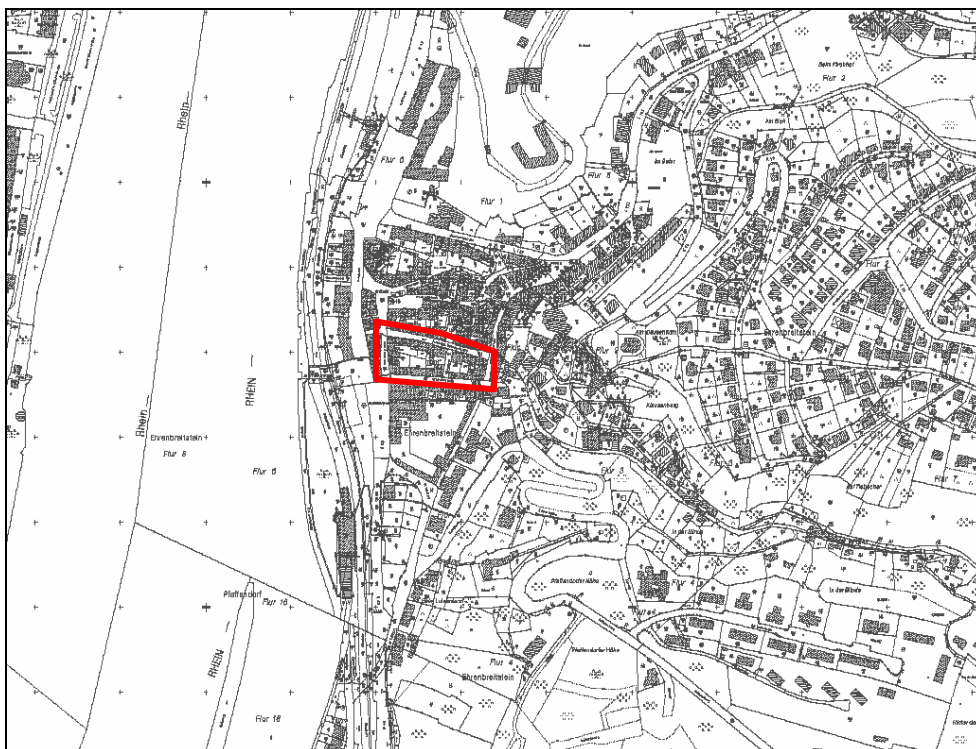


- ENTWURF -

**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 164 g
„Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein; Bereich zwischen
Friedrich-Wilhelm-Straße/ Helfensteinstraße/
Humboldtstraße/ Kapuzinerstraße“**

1. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2010



Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 164 g (29.07.1997) bleiben, bis auf folgend genannte Punkte, von dieser Änderung unberührt:

I. Die Festsetzungen zu Nummer 3 entfallen in Gänze.

II. Die Festsetzungen zu Nummer 4 werden in Gänze, wie folgt ersetzt:

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Im besonderen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen, offene Garagen (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze in der hierfür in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche („St“) zulässig.
- 4.2 Im besonderen Wohngebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, bis zu einer Summe von maximal 25,00 m³ umbauten Raums je zugeordnetem Grundstück zulässig.
Des Weiteren sind Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Kleintierhaltung im besonderen Wohngebiet unzulässig.
- 4.3 Private Abfall- und Wertstoffbehälter sind im besonderen Wohngebiet auf den verkehrsfächenabgewandten Grundstücksteilen anzuordnen. Des Weiteren sind verschließbare, verkehrsfächenzugewandte Wandnischen als Einstellplatz zulässig, sofern diese die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum nicht behindern. Soweit sich Standorte von privaten Abfall- oder Wertstoffbehältern (auch in Form von Sammelanlagen) im Freien befinden, sind diese durch Einhausung der Sicht und Sonneneinstrahlung zu entziehen.

III. Die Festsetzungen zu Nummer 5 entfallen in Gänze.

IV. Die Festsetzungen zu Nummer 6 werden in Gänze, wie folgt ersetzt:

6. Landespflegerische Festsetzungen

- 6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen *(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Pflanzmaßnahmen:

Die in der Planurkunde mit A gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sofern bautechnische, nachbarschutzrechtliche oder sonstige Belange nicht entgegenstehen, sind Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und Einfriedungen zulässig.



Beispielpflanzliste:

Rankpflanzen:

<i>Wilder Wein</i>	-	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> oder <i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Clematis</i>	-	<i>Clematis</i> in Sorten
<i>Kletterhortensie</i>	-	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Dachbegrünung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (max. 15 °) innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Fläche sind unter Heranziehung der hierfür aktuell gültigen Verordnungen, Richtlinien und Merkblätter extensiv oder einfach intensiv zu begrünen.

V. Die Festsetzungen zu Nummer 7 werden wie folgt ergänzt:

- 7.6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (*gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO*)

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen (**A**), sind befestigte Wege-, Hof- und Terrassenflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formsteine im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder vergleichbare Materialien.

IV. Die textliche Festsetzung wird mit dem Punkt 8 wie folgt ergänzt:

8. Hinweise

8.1 Sanierungsgebiet und Denkmalschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches zur „Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich Koblenz-Ehrenbreitstein“ (1993) sowie der „Denkmalzone Tal Ehrenbreitstein“ (1998). Neu-, Um-, Aus- bzw. Rückbaumaßnahmen im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind daher frühzeitig vor dem jeweiligen Eingriff mit der Sanierungsstelle der Stadt Koblenz bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde Koblenz abzustimmen.

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/ oder Entsorgungsträger angeschlossen. Soweit Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen



erforderlich werden, sind diese mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

8.2 Wasserwirtschaftliche Belange

In Verbindung mit der Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG), ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweils zugehörigen Grundstück entsprechend zurückzuhalten bzw. zu versickern.

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.

8.3 Umgang mit kontaminierten Flächen

Falls im Rahmen etwaiger 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.

8.4 Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn notwendiger Erdarbeiten im Geltungsbereich ist dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

8.5 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können in Koblenz, im Hinblick auf die starke Bombardierung im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261-96385-30 od. -31, Mobil 0171-3831364 unverzüglich anzuzeigen.