

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 5

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5, ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 und dessen Änderungen. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“ (Änderung Nr. 4) weiterhin ihre Gültigkeit.

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr.1 BauGB                                     |
| 1.1       | <b>Mischgebiet (MI)</b>   | § 6 BauNVO   |
| 1.1.1     | Die in § 6 (2) der BauNVO allgemein zulässigen <ul style="list-style-type: none"><li>• Einzelhandelsbetriebe,</li><li>• Gartenbaubetriebe,</li><li>• Tankstellen,</li><li>• Bordelle und bordellartige Betriebe und</li><li>• Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 der BauNVO</li></ul> sind unzulässig. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit<br>§ 1 (9) BauNVO              |
| 1.1.2     | Weiterhin sind die in § 6 (3) BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.   | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V.<br>mit § 1 (9) BauNVO         |
| <b>2.</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche</b>   | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB<br>i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1       | <b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:</b>   | § 19 BauNVO  |
| 2.1.1     | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde.   | § 19 (4) BauNVO  |
| 2.1.2     | Abweichend von § 19 (4) Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  | § 19 (4) Satz 3 BauNVO                                 |

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 6

### „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5 - Satzungsfassung -

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen:** § 18 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.
- 2.2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch § 18 (1) BauNVO
- Firsthöhen (FH 90 m ü. NN bzw. 85 m ü. NN),
  - durch die Höhe der Oberkante der Rohdecke der südlichen Eingangsterrasse (OK 68,5 m ü. NN),
  - im Bereich des geplanten Vorbaus des Mezzaningeschosses durch dessen Oberkante Ausbauhöhe (OK 71,4 m ü. NN) und
  - innerhalb des durch eine „Baugrenze unterhalb der Erdoberfläche“ gekennzeichneten Bereiches (Unterkellerung) durch die Oberkante der Ausbauhöhe (OK 65,1 m ü. NN) des darüber liegenden Terrassenbereiches
- bestimmt und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen ü. NN nicht überschreiten.
- 2.3 **Geschossfläche:** § 20 (2) BauNVO
- 2.3.1 Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde. § 20 BauNVO
- 2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche:** § 23 BauNVO
- 2.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt und ergibt sich aus der Planurkunde. § 23 (1) BauNVO
- 2.4.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baulinien in geringfügigem Umfang zugelassen. Diese Zulässigkeit betrifft insbesondere das denkmalgeschützte Gebäude „Dt. Kaiser“ für das Gebäudeteil Wandkamin und den oberen Brüstungs-/Zinnenbereich. § 23 (2) BauNVO
- 2.4.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baugrenzen ebenfalls in geringfügigem Umfang zugelassen. Die Maßgaben von Punkt A 3.2 im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ sind hierbei zwingend zu beachten. § 23 (3) BauNVO

**3. Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“:** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1 Die mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ festgesetzte Verkehrsfläche ergibt sich aus der Planurkunde.

3.2 In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ sind Kellerlichtschächte und vortretende Gebäudeteile in Form von Blumenpflanzbeeten unter folgenden Maßgaben zulässig:

Die Kellerlichtschächte sind begehbar und flächenbündig zur Fußwegoberfläche herzustellen. Das Mindestlichtraumprofil des Fußweges von 3 m Breite darf nicht beeinträchtigt bzw. unterschritten werden.

Hinweis: Eine ggf. erforderliche weitergehende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabens-träger und der Stadt Koblenz geschlossen werden.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und mit der Ordnungsziffer (a) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, zu belasten sind. Dieses Recht umfasst den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitungen (Entwässerungseinrichtung Kanal).

4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und mit den Ordnungsziffern (b) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der KEVAG zu belasten sind. Dieses Recht umfasst den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitungen (Stromkabel).

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Einfriedungen:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO

- 1.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und zwar in Form von Laubgehölzhecken und / oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen.

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 3 LBauO

Weiterhin wird auf Punkt C: Hinweise Denkmalpflege hingewiesen.

### **2. Werbeanlagen:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Weiterhin wird auf Punkt C: Hinweise Denkmalpflege hingewiesen.

### **3. Stellplätze / Anlieferungsbereich inkl. Zufahrten:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete und mit der Ordnungsziffer ① bezeichnete Fläche für Stellplätze / Anlieferungszwecke inkl. deren Zufahrten ist mit einer wasserdurchlässigen Befestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Bei einer Anlage dieser Fläche mit Rasengittersteinen und deren Begrünung kann 50% dieser Fläche auf den unter Punkt B. 4.1 festgesetzten, 10% Grünflächenanteil des Baugrundstücks angerechnet werden.

**4. Zu begrünende Fläche entlang der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche:**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 3 und Nr. 7 LBauO

Alle folgend festgesetzten Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen. Sie sind zumindest in der beschriebenen Mindestquantität und -qualität herzustellen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen mindestens in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

- 4.1 Ein Mindestflächenanteil von 10 % des Baugrundstücks ist als Grünfläche herzustellen. Die in der Planurkunde nach PlanzV 90, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichnete und mit der Ordnungsziffer ② bezeichnete Fläche wird hierzu als flächig zu begrünender Bereich örtlich festgesetzt und ist auf den o.a. Mindestflächenanteil anzurechnen.

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr. 3 LBauO

Weiterhin wird auf Punkt C: Hinweise Pflanzmaßnahmen hingewiesen.

- 4.2 Es sind mindestens drei Solitärsträucher in Einzelstellung (Mindestqualität: dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, 125 – 150 cm) in dem in der Planurkunde nach PlanzV 90, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Bereich fachgerecht (mit ausreichendem Wurzelraum) zu pflanzen.

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) Nr.7 LbauO

Darüber hinaus sind mindestens zwei weitere Laubbäume (Mindestqualität: Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm) auf dem privaten Baugrundstück zu pflanzen. Zulässig sind auch kleinkronige Sorten in Kugelform. Diese können in den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Bereichen auch als Kübelpflanzungen angelegt werden.

## **C. Hinweise**

§ 9 (6) BauGB

### **Gliederung der Verkehrsflächen:**

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

### **Einziehung von Verkehrsflächen:**

Bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen, für die in der Planurkunde durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung eine andere (bauliche) Nutzung festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als MI-Gebiet mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.

### **Denkmalpflege:**

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Deutscher Kaiser“ (s. Kennzeichnung in der Planurkunde). Bau- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets sind daher mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Koblenz und dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz im Vorfeld abzustimmen.

### **Archäologie:**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz (Telefon 0261-73626). Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in dem durch ein Geh- und Leitungsrecht gekennzeichneten Bereich zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

### **Wasserwirtschaft:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Mosel und Rhein sowie im Abflussbereich der Mosel. Die Maßgaben des Landeswassergesetzes und die jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der o.a. Überschwemmungsgebiete ist mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden im Vorfeld abzustimmen.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 6

### „Durchbruch Danne“, Änderung Nr. 5 - Satzungsfassung -

#### **Pflanzmaßnahmen:**

Die weitergehende Arten- und Standortauswahl für Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat in vorheriger Abstimmung mit dem städtischen Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen zu erfolgen.

#### **Boden und Baugrund:**

Die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund sind zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ in den Hinweisen der Textlichen Festsetzung hingewiesen.

#### **DB-Strecke Köln-Bingen:**

In geringster Entfernung zum Plangebiet von rd. 600 m befindet sich die DB-Strecke Köln-Bingen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Die Deutsche Bahn AG weist hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

#### **Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz 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. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.