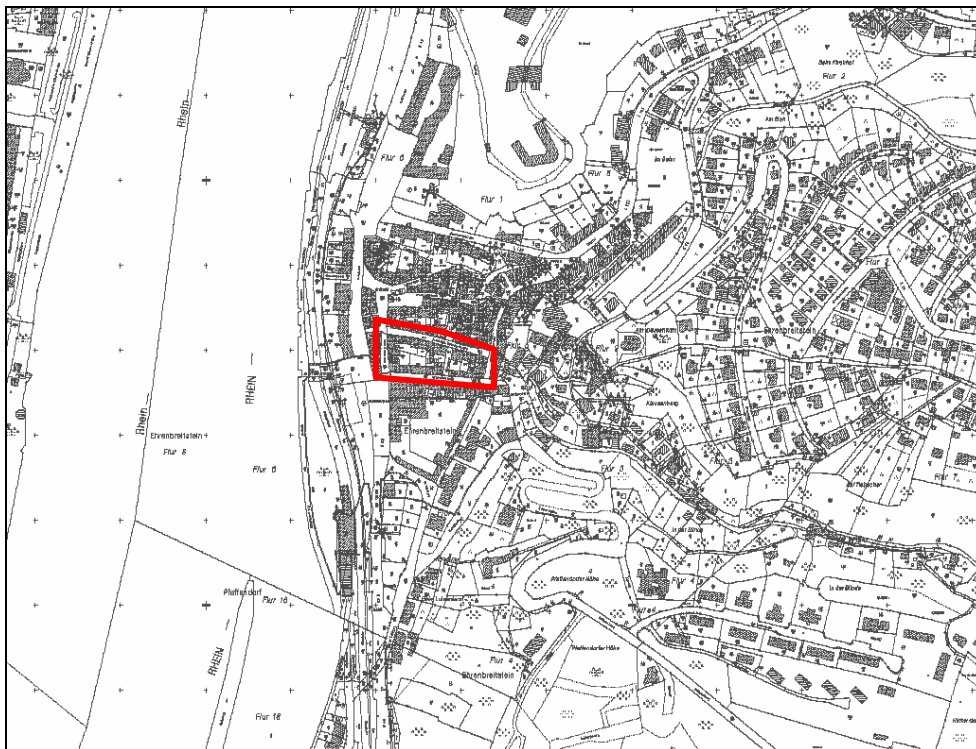


**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 164 g
„Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein; Bereich zwischen
Friedrich-Wilhelm-Straße/ Helfensteinstraße/
Humboldtstraße/ Kapuzinerstraße“**

1. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Januar 2011



Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 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 verkehrsflächenabgewandten Grundstücksteilen anzuordnen. Des Weiteren sind verschließbare, verkehrsflächenzugewandte 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, Sträuchern 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, Sträuchern 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 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.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.



8.6 DB-Strecke Mülheim-Speldorf-Niederlahnstein

In geringster Entfernung zum Plangebiet von rd. 70 m befindet sich die DB-Strecke Mülheim-Speldorf-Niederlahnstein. 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.

8.7 Boden und Baugrund

Sofern durch Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen etwaige Boden- und/oder Baugrundarbeiten notwendig werden, wird dem zukünftigen Bauherrn empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) durchführen zu lassen.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 8.5 (Kampfmittel-funde) der Textlichen Festsetzungen hingewiesen.“