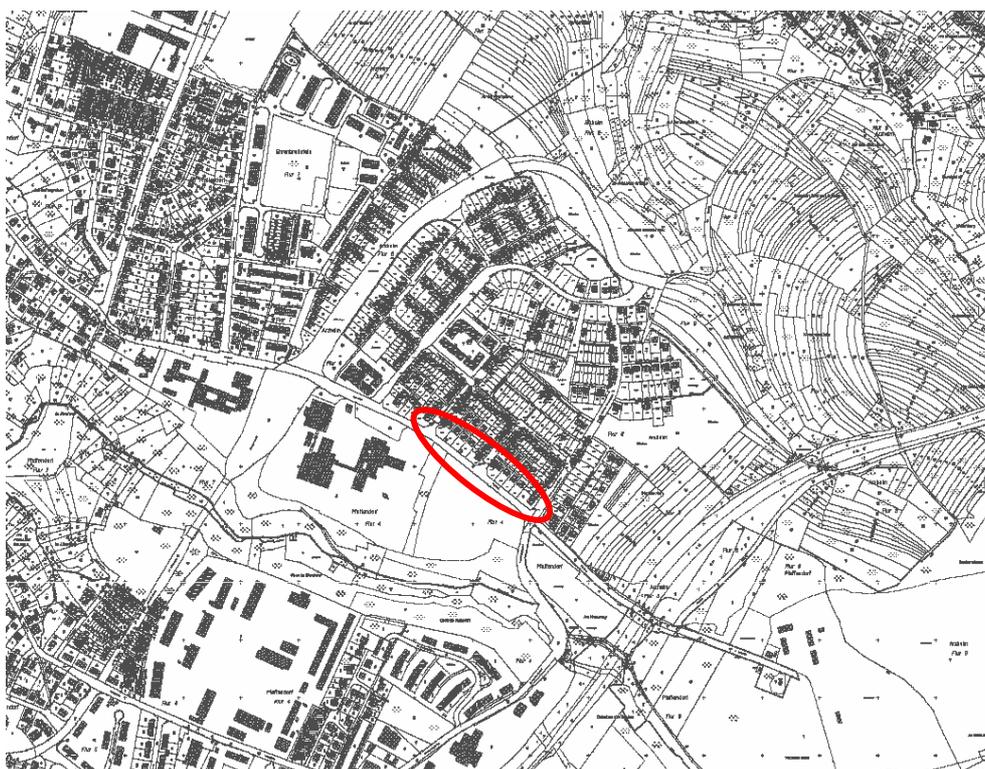


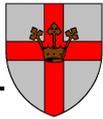
**Textliche Festsetzung  
zum Bebauungsplan Nr. 102  
„Baugebiet Asterstein I“**

**11. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

August 2010



### **Rechtgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;

Landespfleugesetz (LPflG) vom 05.02.1979, novelliert bzw. ersetzt durch Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2005 (GVBl 2005 S. 387) in der derzeit geltenden Fassung;

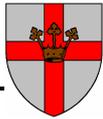
Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) ) in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) ) in der derzeit geltenden Fassung.



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 (1977) wird in seinen textlichen Festsetzungen, wie im Folgenden aufgezählt, geändert bzw. ergänzt.

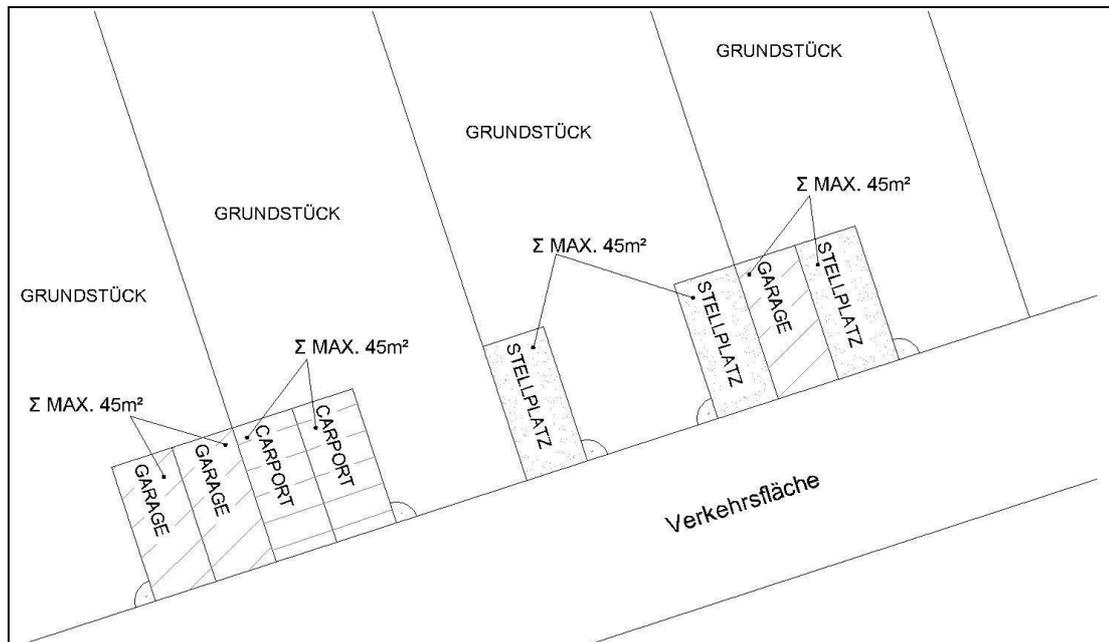
Darüber hinausgehende, bestehende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 (1977) einschließlich dessen Änderungen bleiben hiervon unberührt (im Besonderen die bestehenden Festsetzungen zu Art, Maß und Gestalt auf den durch die aktuelle Änderung Nr. 11 nur teilweise betroffenen Grundstücke/Flurstücke

576, 577, 583, 585, 613, 614, 615, 616, 677, 719, 720, 721, 722 und 727/1 der Flur 6 in der Gemarkung Arzheim).

### **Ziffer 2. Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

wird um Ziffer 2.3 wie folgt ergänzt:

„2.3 Auf den in der Planurkunde mit „St/Ga\*“ bezeichneten Flächen sind zusätzliche Stellplätze, Garagen und offene Garagen (sog. Carports) bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 45 m<sup>2</sup> je zugeordnetem Grundstück/Flurstück zulässig. Die Erschließung dieser Anlagen ist über den Anschluss an die angrenzende Gemeindestraße „Lehrhohl“ herzustellen. Die Längsachenausrichtung der Parkstände hat rechtwinklig zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.“

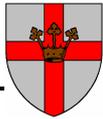


Systemskizze über die Ausrichtung und maximal überbaubare Fläche durch die zulässigen Parkplatztypen auf den zugeordneten Grundstücken

### **Ziffer 5.5 Festsetzungen für die Garagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

wird hinsichtlich der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wie folgt ergänzt:

„d) Flachdächer von Garagen sowie offenen Garagen (sog. Carports) sind auf den in der Planurkunde als „St/Ga\*“ gekennzeichneten Flächen (unter Heran-



ziehung der hierfür aktuell gültigen Verordnungen, Richtlinien und Merkblätter) extensiv oder einfach intensiv zu begrünen.“

### **Ziffer 5.8 Festsetzungen für die Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

wird als zusätzliche Ziffer, hinsichtlich der Festsetzung über die Gestaltung von Stellplätzen, wie folgt aufgenommen:

#### „5.8 Festsetzungen für Stellplätze

Befestigungen von zulässigen Stellplätzen innerhalb der als „St/Ga\*“ gekennzeichneten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder vergleichbare Materialien.“

### **Ziffer 5.9 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

wird als zusätzliche Ziffer, hinsichtlich der Festsetzung über die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, wie folgt aufgenommen:

#### „5.9 Festsetzungen über die Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die übrigen, nicht durch Stellplätze, Garagen und offene Garagen (sog. Carports) in Anspruch genommenen Grundstücksteile innerhalb der als „St/Ga\*“ gekennzeichneten Flächen, sind in ihrer Funktion und Gestalt als private Gartenfläche zu erhalten.“

### **Ziffer 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

wird als zusätzliche Ziffer wie folgt aufgenommen:

#### „6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 11 befindliche Teilbereich der Gemeindestraße „Lehrhohl“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.“

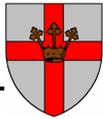
### **Ziffer 7. Hinweise**

wird als zusätzliche Ziffer wie folgt aufgenommen:

#### „7. Hinweise

##### 7.1 Ver- und Entsorgung

Vom Geltungsbereich der Änderung Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 102 sind bestehende Teile der Gemeindestraße Lehrhohl (Flurstück 521/9, Flur 6, Gemarkung Arzheim) sowie Teile der Grundstücke/Flurstücke 576, 577, 583, 585, 613, 614, 615, 616, 677, 719, 720, 721, 722 und 727/1 der Flur 6 in der



Gemarkung Arzheim betroffen. Die privaten Grundstücke sind bereits über die Gemeindestraßen Fritz-von-Unruh-Straße, Jakob-Kneip-Straße und Peter-Joseph-Rottmann-Straße an das vorhandene Ortsnetz der betreffenden Ver- und/ oder Entsorgungsträger angeschlossen. Soweit im vor genannten Geltungsbereich Um,- Aus- oder Neubaumaßnahmen erforderlich werden, sind diese mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

#### 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Dachflächen von Garagen bzw. offenen Garagen (sog. Carports) innerhalb der mit „St/Ga\*\*“ bezeichneten Flächen, sind nach Ziffer 5.5 Buchstabe d) extensiv bzw. einfach intensiv zu begrünen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der überwiegende Anteil des anfallenden Niederschlagswasser aufgefangen und in Form von Wasserdampf wieder abgegeben wird.

In Verbindung mit der Regelung des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG), sind die darüber hinausgehenden, überschüssigen Niederschlagswassermengen 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.

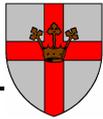
#### 7.3 Umgang mit kontaminierten Flächen

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.

#### 7.4 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.



7.5 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. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261-96385-30 od. -31, Mobil 0171-3831364 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.