

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 98

**Festsetzungen** nach 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr.1 BauGB                            |
| <b>1.1 Reines Wohngebiet (WR)</b>  | <b>§ 3 BauNVO</b>                             |
| 1.1.1 Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde.   |   |
| 1.2.1 In dem Teil des Reinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung F (als „Fremdkörperfestsetzung“) sind Erneuerung vorhandener Anlagen der KFZ-Werkstatt allgemein zulässig, wenn an den Grenzen der in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen nachts (22 – 6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) und tagsüber (6 - 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.<br><br>Änderungen und Erweiterungen der KFZ-Werkstatt können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen nachts (22 – 6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) und tagsüber (6 - 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Hinweis: Der Nachweis ist durch eine neue immissionsschutztechnische Begutachtung im Genehmigungsverfahren zu führen. | § 1 (10) BauNVO                               |
| <b>1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>   | § 4 BauNVO                                    |
| 1.2.1 Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde.   |   |
| 1.2.2 Die in § 4 (3) Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO                          |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>   | § 19 BauNVO                                   |
| 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus der Planurkunde.  | § 19 (4) BauNVO                               |
| 2.1.2 Die nach § 19 (2) BauNVO definierte zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche nicht anzurechnen.  | § 19 (4) BauNVO                               |

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe** § 18 BauNVO
- 2.2.1 In den durch Ordnungsziffern gekennzeichneten Bereichen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (in m) in der Planurkunde festgesetzt. § 18 (1) BauNVO
- Erster bzw. oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern, gemessen in der Gebäudemitte, siehe auch Anlage 1, Bild 1.
- 2.2.1.1 Ordnungsziffer ①:
- Für die in der Planzeichnung mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Bereiche wird als zweiter bzw. unterer Bezugspunkt die Höhenlage (m ü. NN) der am Böschungsfuß verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Messpunkt Oberkante Fahrbahnrand) herangezogen.
- Dieser zweite bzw. untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt einer linearen Verbindung des oberen Bezugspunktes in Richtung des Böschungsfußes, lotrecht zu dem zum Böschungsfuß orientierten, nächstgelegenen Fahrbahnrand, siehe auch Anlage 1, Bild 1.
- Die Höhenlage dieses zweiten Bezugspunktes (Oberkante Fahrbahnrand) ist ggf. durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung nächstliegenden festgesetzten Straßenhöhen des Fahrbahnrandes zu ermitteln.
- 2.2.1.2 Ordnungsziffer ②
- Für die in der Planzeichnung mit der Ordnungsziffer ② gekennzeichneten Bereiche wird als zweiter bzw. unterer Bezugspunkt die Höhenlage (m ü. NN) der an der Böschungsoberkante verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Messpunkt Oberkante Fahrbahnrand) herangezogen.
- Dieser zweite bzw. untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt einer linearen Verbindung des oberen Bezugspunktes in Richtung der Böschungsoberkante, lotrecht zu dem zum Böschungsfuß orientierten, nächstgelegenen Fahrbahnrand, siehe auch Anlage 1, Bild 1.
- Die Höhenlage dieses zweiten Bezugspunktes (Oberkante Fahrbahnrand) ist ggf. durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung nächstliegenden festgesetzten Straßenhöhen des Fahrbahnrandes zu ermitteln.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 98

### Baugebiet „Altkarthause“

#### Satzungsfassung

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- 2.3.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Planurkunde.
- 2.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 2.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 2.4.2 Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, bei denen eine höhere Anzahl von Wohnungen als zulässig erklärt wird.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt. §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baulinien in geringfügigem Umfang zugelassen. § 23 (2) BauNVO
- 3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird im Bereich der festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Umfang zugelassen. § 23 (2) BauNVO
- 4. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB
- 4.1 Auf den in der Planurkunde mit der Ordnungsziffer (A) gekennzeichneten (rückwärtigen) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO
- 4.2 Ausgenommen hiervon sind solche Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser) sind zulässig, wenn sie keinem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen und in der Summe maximal bis zu 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum umfassen. § 1 (6), (8) u. (9) BauNVO
- 4.3 Gewerbliche Anlagen, z.B. Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau, sind unzulässig. § 1 (6), (8) u. (9) BauNVO

- 5. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen** § 12 BauNVO
- 5.1 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) der Straßen Zeppelinstraße und Finkenherd erstrecken, sind Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (z.B. Carports) unzulässig. § 12 (6) BauNVO
- 6. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 6.1 Die Festsetzungen von Verkehrsflächen sowie die jeweilige Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 6.2 Die Geltungsbereichsgrenze der Planurkunde zwischen den Punkten
- A und B (Zeisigstraße, Am Flugfeld, Auf dem Gockelsberg und Hammpfad),
  - C und D (Karthäuserhofweg),
  - E und F (Birkenweg),
  - F und G sowie H und I (Simmerner Straße)
- ist im Bereich angrenzender Baugebiete zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 7. Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 7.1 Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Wegen, Sitzbänken sowie Spielgeräten / -elementen allgemein zulässig.
- 7.2 Für die Befestigung der Wege innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig.
- Als Ausnahme sind wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig, wenn deren Entwässerung über die angrenzenden Vegetationsflächen erfolgt.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der KEVAG Verteilnetz GmbH zu belasten sind. Dieses Recht umfasst den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitungen (Strom-Erdkabel).

8.2 Darüber hinaus wird für die Zuwegung der Trafostation „Obuswende“ (Flurstück 252) auf der gekennzeichneten Fläche im Bereich des Flurstücks 253 (südl. Zeisigstraße / Zeppelinstraße) zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der KEVAG Verteilnetz GmbH festgesetzt.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO

**1. Oberflächenbefestigung / Versickerung**

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

1.1 Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege auf den privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Weiterhin wird auf Punkt C: Hinweise Wasserwirtschaft hingewiesen.

## C. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Artenschutz:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Beurteilung des potentiellen Vorkommens von „besonders geschützten Arten“ inkl. aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Rahmen einer Relevanzprüfung vorgenommen. Dieser Fachbeitrag zum Artenschutz ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-/Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, kann aber erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) im Baugenehmigungsverfahren mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt, d.h. ggf. notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

Dieses begründet sich durch die hier vorliegenden besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, nämlich die Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes zur Bestandssicherung und der hiermit verbundenen Besonderheit, dass potentielle artenschutzrechtlich relevante Eingriffe räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und auch zeitlich versetzt zu erwarten sind.

**Altlasten / Erdarbeiten:**

Die Altablagerungsstelle Koblenz Karthause, Am Löwentor 111-00 000 - 0357 ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden (potentiell) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), gekennzeichnet.

Dort wurden in der Vergangenheit Erdaushub und Bauschutt gelagert. Da die Grenzen der Altablagerung nicht genau bekannt sind und eine horizontale Abgrenzung bisher noch nicht erfolgte, ist eine Betroffenheit innerhalb und angrenzend zum gekennzeichneten Bereich im Plangebiet nicht auszuschließen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, geplanter baulicher Veränderungen oder Nutzungsänderungen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz zu beteiligen.

**Archäologie und ehemalige Feste Kaiser Alexander:**

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Darüber hinaus ist mit Bodenfunden der ehemaligen Feste Kaiser Alexander zu rechnen, da auch jetzt noch der historisch bedeutsame Bereich der ehemaligen Festungsanlage mit dem noch erhaltenen sogenannten „Löwentor“ in der Geländetopographie und den Straßenverläufen erfahrbar ist.

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere von im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG sowie der Stromerkabel der KEVAG Verteilnetz GmbH durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

**Wasserwirtschaft:**

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01. 2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

**DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften: 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

**Boden und Baugrund:**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. 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, Arbeitsraumbreite“) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

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

**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.

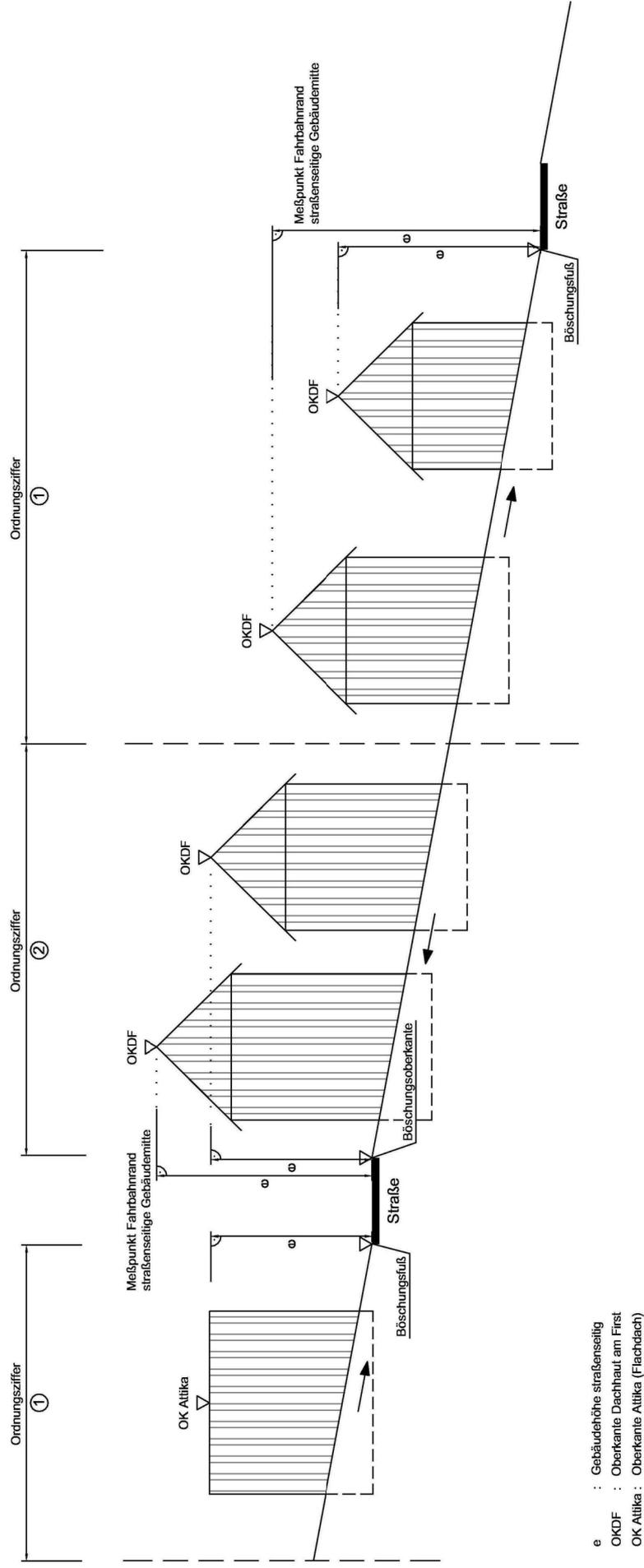
**DB-Strecke Köln-Bingen:**

In geringster Entfernung zum Plangebiet von rd. 200 m befindet sich die DB-Strecke Köln-Bingen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 98**  
**Baugebiet „Altkarthause“**  
 Satzungsfassung

**D. Anlagen**

**Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.2**



**Definition Attika zu diesem B-Plan:** Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.