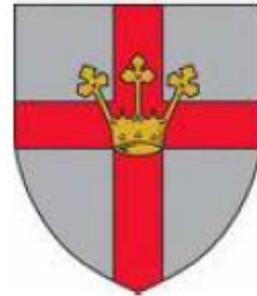


Stadt Koblenz



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 300
„Waldhotel Forsthaus Remstecken“**

- Entwurf -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 03. MAI 2011

INHALTSVERZEICHNIS

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung / zulässige Höhe der baulichen Anlagen	1
a) Grundflächen.....	1
b) Zahl der Vollgeschosse.....	2
c) Gebäudehöhe.....	2
d) Höhenlage der Bebauung / Bezugspunkt.....	2
3. Bauweise	2
4. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	2
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... sowie über die Höhe von Einfriedungen.....	3
a) Gebäudegestaltung.....	3
b) Werbeanlagen	3
c) Einfriedungen	3
C. Grünordnerische Festsetzungen.....	4
1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
a) Ausgleichsmaßnahme Koblenz Güls	4
b) Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze.....	4
2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	4
D. Hinweise	5

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: „Sondergebiet Hotel“

- Im Sondergebiet sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandel von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken in einem Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 100 qm,
 - ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit max. 20 Zimmern,
 - eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
 - Stallgebäude, Paddocks (Auslauf), Futterlager, Mistplatz sowie Anlagen, die der Haltung von Kleintieren und Ponys dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung / zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

a) Grundflächen

Im **Sondergebiet (SO)** werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Obergrenzen folgende Grundflächen festgesetzt:

- Grundfläche bauliche Anlagen (Gebäude und versiegelte Flächen): max. 1.450 m².
- Grundfläche Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Kinderspielplatz, Auslauf für Kleintiere und Ponys, Außenterrassen): max. 730 m².

Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

b) Zahl der Vollgeschosse

Im **Sondergebiet (SO)** wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt:

Sondergebiet SO-1: Z = III

Sondergebiet SO-2: Z = II

c) Gebäudehöhe

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bezogen und darf höchstens betragen:

SO-1: Gebäudehöhe 15,0 m

SO-2: Gebäudehöhe: 11,0 m

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem Höhenbezugspunkt (gem. Ziffer 2d) und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern ist dies der First.

d) Höhenlage der Bebauung / Bezugspunkt gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist auf Normalnull bezogen und darf höchstens betragen:

SO-1: 277,0 m ü.NN

SO-2: 275,0 m ü. NN

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im **Sondergebiet SO-1 und SO-2** wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Eine Bebauung über 50 m Länge ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen sind nicht als selbständige Nebenanlage sondern nur als Bestandteil des Hauptgebäudes zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

a) Gebäudegestaltung

- Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

b) Werbeanlagen

- Im Sondergebiet SO-1 und SO-2 ist jeweils eine selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlage zulässig. Eine Werbeanlage darf eine Fläche von maximal 5 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind an der Fassade anzubringen und dürfen die Oberkante der Fassade oder die Attika nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind inhaltlich auf den Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft, den Hofladen und den Hotelbetrieb zu beschränken.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

c) Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Holz-, Metall- oder Drahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Ausgleichsmaßnahme Koblenz Güls

- In der Gemarkung Güls (Flur 1) ist gemäß Planeintrag eine 700 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr: 420/5 mit Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
- Pflegemaßnahmen:
 - 1 bis 2-schürige Wiesenmahd, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni. Verzicht auf jegliche Düngung- und zusätzliche Pflegemaßnahmen (Kein Abschleppen im Frühjahr).
 - Eine Beweidung ist nur zulässig, wenn die angrenzenden Flächen mit genutzt werden, so dass ein Tierbesatz auf der Fläche von 1,0 GV/ha (Großvieheinheiten/ha) nicht überschritten wird. Die Weidezeit ist vom 01. Juni bis zum 01. November beschränkt.

b) Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, breitfugiges Pflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planurkunde mit Zeichensymbol gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 und DIN 18915 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch die Anpflanzung heimischer Laubbäume (3xv. Stammumfang mind. 12-14 cm) zu ersetzen. Die Pflanzung hat in der nachfolgenden Pflanzperiode (November bis März) zu erfolgen

Anmerkung: Die Laubbäume unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind erhaltenswert und sollten aus diesem Grunde vom Vorhabenträger auch erhalten werden. Eine Erhaltungsfestsetzung ist nicht möglich, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

D. Hinweise

Hinweise zu den Artenschutzanforderungen während der Bauzeit

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan sind folgende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitraumbeschränkung für die Baufeldräumung und die Abrissarbeiten bzw. folgende vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen:

Ersatzquartiere für Fledermäuse

- Die Abrissarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen Oktober/ November bis März/ Anfang April stattfinden.
- Zeitlich vorauslaufend zum Abriss der Gebäude sind den Zwergfledermäusen 8 Ersatzquartiere in Form von Spaltenquartieren in Dachsparren anzubieten. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere den Zwergfledermäusen ab März nach dem Abriss zur Verfügung stehen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

Ersatznistplätze für Vögel

- Der Abriss und die Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit des Haussperlings in der Zeit zwischen September bis Februar vorzunehmen.
- Als vorauslaufende Maßnahme ist das Anbringen von 10 Nistmöglichkeiten für den Haussperling vorzunehmen.

Die zeitlich vorauslaufenden Maßnahmen und die Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen. Im Rahmen eines Monitorings ist zu prüfen, ob die Maßnahmen hinsichtlich der anvisierten naturschutzfachlichen Zielvorgaben erfolgreich sind.

Die ökologische Baubegleitung und das Monitoring sind im Erschließungsvertrag festzulegen und im Auftrag des Vorhabenträgers durch eine fachkundige Person durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten.

Hinweise zu der Ersatzpflanzung von 4 Bäumen

Die im Fachbeitrag Naturschutz aufgezeigte Ersatzpflanzung von 4 Bäumen ist auf der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiese vorgesehen. Die Fläche gehört zum Grundeigentum der Stadt Koblenz. Dort sind 4 Laubbäume neu zu pflanzen. Zur Pflanzung sind die Arten: *Tilia cordata* - Winterlinde und *Aesculus hippocastanum* – Roßkastanie als Hochstamm (4xv. Stammumfang mind. 18-20 cm) zu verwenden. Bei Beweidung ist ein Verbisschutz für die Bäume anzubringen. Die Pflanzmaßnahme ist im Erschließungsvertrag festzulegen und vom Vorhabenträger durchzuführen.



Abb.: Pflanzung von 4 Laubbäumen gem. Fachbeitrag Naturschutz

Hinweise zu Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

- Bäume sind während der Baumaßnahmen durch Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
- Die Durchführung von Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Bodenauftrag von wieder verwendbarem Bodenmaterial ist sachgemäß durchzuführen (DIN 18300 und DIN 18915).
- Beeinträchtigungen des Remstecker Baches (Einträge von Schadstoffen, Abschwemmen von Boden, etc.) während der Bauzeit sind durch die Herstellung von bauzeitlichen Schutzeinrichtungen (Verwallungen oder Aufkantungungen) zu vermeiden.

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Das Niederschlagswasser ist auch weiterhin auf der westlich an des Plangebiet (Teil A) angrenzenden Wiesenfläche breitflächig zu versickern.

Hinweise zum Landeswassergesetz (LWG)

- Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Remstrecker Bach, ein Gewässer II. Ordnung. Auf § 76 LWG wird hingewiesen, d.h. dass alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

Hinweise des Umweltamtes Koblenz zu Altlasten

Laut Auskunft des Umweltamtes hat sich auf dem Grundstück einmal eine Hohlform befunden, die aufgrund der Karten- und Luftbilddauswertung kartiert wurde. Eine Überprüfung der vorliegenden Luftbilder hat allerdings keine Hinweise auf eine solche Hohlform erbracht. Da im Umweltamt nicht bekannt ist aufgrund welcher Informationen des seinerzeit beauftragten Büros die Kartierung erfolgt ist, ist im Rahmen von Bauarbeiten auf Kontaminationen zu achten. Sollten Verunreinigungen festgestellt werden ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen, damit weitere Maßnahmen festgelegt werden können.

Hinweise zum Brandschutz

Bei der Konzeption zum o. a. Bebauungsplan sind aus brandschutztechnischer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen:

- 1.) Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Grundlage: Fassung Juli 1998) vom 17.07.2000 (MinBl. Nr. 11/2000 S. 260) anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/18 (Achslast 110 KN).

- 2.) Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr vom 17.07.2000 anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemisst sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 (Achslast 110 KN).

- 3.) Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW- Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches eV.).

- 3.1) Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Hinweis: Es handelt sich hierbei um die Sicherstellung des Grundschatzes. Für den Objektschutz können höhere Löschwassermengen erforderlich werden.

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Seitens des geologischen Landesamtes werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.