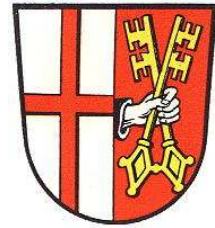


---

**STADT COCHEM**



**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNANLAGE UFERPARK“  
COCHEM-COND**

**– TEXTFESTSETZUNGEN –**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
und der Behörden sowie sonstige Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Stadt Cochem  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Uferpark“  
Cochem-Cond

**Stand:**

19.10.2020



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 und § 1 (4-9) BauNVO) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO).....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) .....	5
4	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	6
5	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	7
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO.....	7
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO) .....	7
2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO) .....	7
3	Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO) .....	7
C	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB.....	8
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	9

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 und § 1 (4-9) BauNVO)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
1. Allgemein zulässig sind:
    - 1.1 Wohngebäude,
    - 1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
    - 1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außengastronomie sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - 1.4 sonstige Gewerbebetriebe,
    - 1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 2. Unzulässig sind

- 2.1 Gartenbaubetriebe,
- 2.2 Tankstellen,
- 2.3 Vergnügungsstätten,
- 2.4 Die Zulässigkeit von den in § 6 (2) Nr. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben wird wie folgt eingeschränkt:

Selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### (1) Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit  $GFZ = 1,6$  festgesetzt

$$GFZ \text{ max.} = 1,6$$

#### (2) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude ist mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

(3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = IV$  festgesetzt.

Das IV. Vollgeschoss ist lediglich als Staffelgeschoss zulässig.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses – bezogen auf die zur „Stadionstraße“ gelegenen Gebäudewand des darunter liegenden Geschosses - muss auf mindestens 70% der Wandlänge mindestens 1,5 m betragen.

(4) Stellplatz- und Garagengeschosse

Geschosse – auch Vollgeschosse - für Stellplätze und Garagen oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.

Als Erdgeschoss ist das an die „Stadionstraße“ angrenzende und hierüber erschlossene Geschoss festgelegt.

Sofern diese Geschosse für Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss oder unterhalb des Erdgeschosses als Vollgeschoss ausgebildet werden, bleiben diese bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a (1) und (3) BauNVO).

(5) Höhe baulicher Anlagen

a) Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzten üNN-Höhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planurkunde durch Planeinschrieb festgesetzt.

Der untere Maßbezugspunkt der „Stadionstraße“ ist mit 83,73 üNN festgesetzt (siehe Planeinschrieb in der Planurkunde).

b) Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Gebäudeteile ohne Aufenthaltsräume (Brüstungen, Treppenhäuser, Aufzüge und Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Überdachungen etc.) ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, soweit solche Elemente zusammengekommen eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

An die südliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Cond, Flur 8, Nr. 172/2 darf entsprechend der Festsetzung in der Planurkunde und unter Würdigung nachbarlicher Interessen angebaut werden (siehe Eintrag Planurkunde).

Die höchstzulässige Gebäudelänge ist mit 50 m festgesetzt.

**4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Schallschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche

An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche sind in der Planurkunde entlang der Baugrenzen festgesetzt.

Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten (dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten,	Büroräume und ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Auf Grund der schalltechnischen Untersuchung sind folgende Schutzmaßnahmen der Bebauung unter Voraussetzung folgender Randbedingungen für Wohn-/Schlafräume erforderlich:

- Schalldämm-Maß der Außenwände  $R'w \geq 45 \text{ dB}$
- Fensterflächenanteil  $SF/W \text{ 20 \% - 40 \%}$
- Grundfläche des Raums  $SG \geq 10 \text{ m}^2$

- Bebauung entlang der „Bergstraße“ = Lärmpegelbereich II mit Lärmschutzfenster der Schutzklasse 2
- Bebauung entlang der „Stadionstraße“ = Lärmpegelbereich III mit Lärmschutzfenster der Schutzklasse 2

Bei geringeren Fensterflächenanteilen kann sich eine geringere Schutzklasse ergeben. Im Umkehrschluss können sich bei größeren Fensterflächenanteilen höhere Schutzklassen ergeben.

### Hinweis

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen nur zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1,5 m über der Oberkante der Straßengradiente der angrenzenden Verkehrsfläche (hier: Stadionstraße) betragen.

---

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten ausschließlich die hier dargestellten örtliche Bauvorschriften. Anderweitige Bestimmungen sind ausgeschlossen.

### **1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nur Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.

Die Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen ist zulässig.

### **2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)**

Die Fassaden der Gebäude sind nur als Natursteinsichtmauerwerk, Putzfassade, Glasfassade oder Kombinationen hieraus zu errichten.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatten sowie Klinker sind unzulässig.

### **3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)**

Für die Gestaltung von Werbeanlagen gelten folgende Festsetzungen:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende, selbstleuchtende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften und Laserlichtwerbung sind nicht zulässig. Die Anhäufung gleicher Werbeanlagen ist nicht zulässig.
3. Auf die Gebäudefassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassade bedecken. Vorzugsweise sollen Werbeschriften in Form von aneinander gereihten Einzelbuchstaben und/oder auf die Wand gemalter Schriftzüge angelegt werden.
4. Werbeanlagen an Auslegern dürfen max. 0,90 m breit, 1,20 m hoch und 0,10

m stark sein und eine Gesamtgröße von ca. 1,00 m<sup>2</sup> pro Gewerbeeinheit nicht überschreiten.

Die Aufhängekonstruktion oder filigranes Schmuckwerk kann als untergeordnetes Konstruktionsteil bis 1,30 m auskragen. Ihre Unterkante soll mindestens 3,50 m über der Gehsteigoberkante liegen.

5. Das dauerhafte Bekleben oder Beschriften von Fenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.
6. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
7. Das Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sowie an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

---

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB

---

### Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Hochwasserabflussprofil sowie im Rückhaltebereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Mosel.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Überschwemmungsgrenze und die Grenze des Hochwasserabflussprofils nachrichtlich gekennzeichnet.

Die NN-Höhen für den Mosel-km 51,1 der Wasserstandsdatenbank der Mosel können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

#### Wasserstandsdatenbank Mosel

Mosel - km 51,1 Ereignis	m über NN
MNW	79,2
MW	79,66
HSW	82,76
MHW	83,79
HW (5a)	84,97
HW (10a)	85,85
HW (25a)	86,62
HW (50a)	87,11
HW Dezember 1993	87,24
HW (100a) $\hat{=}$ ÜSG	87,59
HW (200a) nachrichtlich	88,1



Es wird darauf hingewiesen, dass das eingetragene HW (100a) dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel entspricht. Dieser Wasserstand liegt ca. 35 cm über dem im Dezember 1993 abgelaufenen Hochwasser.

Im Hochwasserabflussprofil sind bauliche Maßnahmen nicht zulässig.

Auch die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist im Hochwasserabflussprofil nicht zulässig.

Stellplätze oder Grünanlagen, die nicht über dem jetzigen Geländeverlauf liegen, können zugelassen werden.

Bauliche Maßnahmen (dies gilt entsprechend auch für Nebenanlagen) im Rückhaltebereich können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzung des § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 WHG erfüllen. Hierzu ist neben einem entsprechenden Retentionsraumnachweis auch nachzuweisen, dass die Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden.

---

## **D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).  
Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird empfohlen.
3. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts - zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.