

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

Nr. 242, Änderung Nr. 2

„Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“

Stadt: Koblenz
Gemarkung: Metternich
Flur: 1

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Gehört zu den Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: August 2013

Gliederung:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1.1 Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“	4
1.1.1.1 Ausnahmen für Randsortimente.....	4
1.1.1.2 Beschränkung der Verkaufsfläche im „SO“	4
1.1.2 Gewerbegebiet „GE“	5
1.1.3 Schallschutzbedingte Nutzungseinschränkungen im „SO _E “ und „GE _E “, Gliederung des Plangebietes	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche	6
1.2.2 Gebäudehöhe.....	7
1.3 Abweichende Bauweise und Gebäudelängen im „SO“	7
2.0 Gestalterische Festsetzungen	7
2.1 Werbeanlagen.....	7
3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen	8
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Sortierung und Zeitpunkt der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	8
3.2 Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen	8
3.3 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken im „GE“ und „SO“	9
4.0 Allgemeine Hinweise	9
5.0 Landschaftsplanerische Hinweise	10

Anlagen:

- 1 Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz
- 2 Anhang 4/ Seite 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies,
Boppard, vom 21.08.2013
- 3 Pflanzenliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“

(gemäß § 11 (3) BauNVO)

Gemäß § 11 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Sondergebiete mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Sondergebiete dienen der Unterbringung insgesamt großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

1.1.1.1 Ausnahmen für Randsortimente

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Auf die entsprechende Sortimentsliste der Stadt Koblenz wird in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.1.1.2 Beschränkung der Verkaufsfläche im „SO“

Im Sondergebiet ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe eine Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,25 zwingend einzuhalten. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter SO-Nettobauland zulässig sind.

Die Verkaufsfläche in den Gebäuden ist die Nettonutzfläche der für Kunden zugänglichen Räume in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Eingangsbereiche (Mall), ermittelt gemäß DIN 276 in der jeweils zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Die maßgebliche Grundstücksfläche ist analog § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln.

Hinweis:

Auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein anrechenbares SO-Nettobauland (Gesamtgrundstücksgröße) von rd. 11.000 qm ermittelt.

Die Verkaufsflächen-Verhältniszahl wurde für das Sondergebiet auf 0,25 festgelegt. D.h. es ist eine max. Verkaufsfläche von 2.800 qm im Plangebiet zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet „GE“ (gemäß § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet „GE“ sind (gemäß § 1 (6) 2 BauNVO) die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“

allgemein zulässig.

1.1.3 Schallschutzbedingte Nutzungseinschränkungen im „SO_E“ und „GE_E“, Gliederung des Plangebietes (gem. § 1 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1

Teilfläche	L_{EK} tags in dB (A)	L_{EK} nachts in dB (A)
SO _{E2}	66	51
GE _{E1} und SO _{E1}	64	49
SO _{E3}	61	46

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C (siehe Anlage 3 „Lageplan/ Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 21.08.2012“) darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, \text{zus.}}$ ersetzt werden:

Tabelle 2

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ in dB(A)	
	tags	nachts
A (Immissionsort 3)	3	3
B (Immissionsort 1)	10	10
C (Immissionsort 2)	0	0

Der entsprechende Nachweis ist von dem Gewerbebetrieb im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.

Hinweis:

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} (Tabelle 1) und ggf. Zusatzkontingenten (Tabelle 2) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissions-Orten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird (DIN 45691).

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmungen durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfungen) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb „Vorkehrungen“ dahin gehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen etc.) oder auch Lärmschutzwände oder Wälle etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z.B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb in die Planzeichnung als Höchstwerte (siehe Nutzungsschablone).

Hinweis:

Die in der Nutzungsschablone des „SO Großflächiger Einzelhandel“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf das gesamte, im Geltungsbereich ausgewiesene SO-Nettobauland. Die in der Planzeichnung vorgenommene Gliederung des Sondergebietes bezieht sich ausschließlich auf die auf der Textfestsetzung Ziffer 1.1.3 resultierenden, schallschutzbedingten Nutzungseinschränkungen.

1.2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(gem. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,8 darf im SO und GE durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

um bis zu 0,1 GRZ überschritten werden, wenn

- die Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist (→ hierbei ist der nachfolgende Hinweis zu beachten)

- dem Anteil der Überschreitung eine extensive Dachbegrünung in der dreifachen Flächengröße zugeordnet werden kann.

Auf die landschaftsplanerische Textfestsetzungen Ziffer 3.2 und 3.3 wird verwiesen.

Hinweis:

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

1.2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

1.3 Abweichende Bauweise und Gebäudelängen im „SO“

Die Bauweise wird für das Sondergebiet „SO“ gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (aBw) festgesetzt:

- die Länge der Bebauung darf mehr als 50 m betragen,
- eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand ist zulässig und
- die von den sonstigen Grundstücksgrenzen mindestens einzuhalten- den Abstände ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Auf die Maßgaben des § 8 der Landesbauordnung (LBauO) wird verwiesen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 88 LBauO)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen deren Oberkante um max. 2,0 m überragen. Ausnahmsweise ist die Errichtung eines Werbeanlagen-Pylons auf der Parzelle 164/13 mit 17,5 m Höhe zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen (gem. BNatSchG i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Sortierung und Zeitpunkt der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Es wird empfohlen, bei der Anpflanzung von Hecken ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierungen (Pflanzqualität) zu beachten:

- Hochstämme (2. Ord.): 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)
- Obstbaum-Hochstämme: 14-16 cm StU
- Heister: 2xv, 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher: 2xv, 80 - 100 cm Höhe

(3 x v. = zweimal verpflanzt)
StU = Stammumfang
o.B. = ohne Ballen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Der Wurzelbereich von Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m von jeder Versiegelung freizuhalten.

3.2 Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Anlage von extensiven Dachbegrünungen wird für Gewerbebauten mit flach geneigten Dächern sowie Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern ausdrücklich empfohlen.

Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken und Verbesserung des Mikroklimas sind die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen etc. mit einer extensiven Dachbegrünung mit geringer Lastannahme (etwa 100 kg/qm) und geringer Schichtdicke zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 5 cm betragen.

Im Falle einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ (im SO und GE) ist je Quadratmeter zusätzlicher Versiegelung eine extensive Dachbegrünung in dreifacher Flächengröße nachzuweisen. Auf die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 1.2.1 wird verwiesen.

3.3 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken im „GE“ und „SO“

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen selbst sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

Hierzu werden folgende Pflanzmaßnahmen empfohlen:

- Anlage eines jeweils mindestens 2 m breite Pflanzstreifens entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.
Die Bepflanzung ist mit Sträuchern in Gruppen zu je 3 - 5 Stück vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Je 100 m² sind mindestens 2 St. Bäume I. oder II. Ordnung als Heister zu pflanzen. Entlang der Gehölzränder ist ein mindestens 1 m breiter Krautsaum zu belassen, der im Abstand von 2 - 3 Jahren gemäht werden kann.
- Sofern Gehölzbestand (Baumbestand) aus standorttypischen Laubgehölzen erhalten wird, kann dieser auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.
- Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen mit Pflanzstreifen. Für jeweils 5 Stellplätze sollte mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² angepflanzt werden.

Bezüglich der Gehölzauswahl und Mindest-Pflanzqualitäten sind die Vorgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 und der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu beachten.

Sofern auf den Gebäuden extensive Dachbegrünung vorgenommen wird, die den Empfehlungen der Textfestsetzungen Ziffer 3.2 entspricht, darf diese mit dem Faktor 0,3 auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen. Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Baukörpers herzustellen.

4.0 Allgemeine Hinweise

Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Abt. Bodendenkmalpflege, Weimarer Allee 1, 55290 Trier frühzeitig zu melden.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

5.0 Landschaftsplanerische Hinweise

Maßnahmen zum Bodenschutz während und nach Abschluss der Baumaßnahmen

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden.

Mögliche Überschussmengen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Baustelleneinrichtungen sowie (Zwischen-) Lagerplätze für Material und Erdaushub sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen anzulegen.

Nach Abschluss der Boden- und Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten 50 - 80 cm tief zu lockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Anlagen:

- 1 Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz
- 2 Anhang 4/ Seite 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 21.08.2013
- 3 Pflanzenliste

Anlage 1

Koblenzer Sortimentsliste, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz

<p>innenstadtrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel) ▪ Bücher ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) ▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.) ▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele ▪ Elektrokleingeräte / Leuchten ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten) ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel ▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen ▪ Waffen und Jagdbedarf ▪ Gebrauchtwaren
<p>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitschriften/Zeitungen
<p>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf ▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte ▪ Möbel, Matratzen, Betten ▪ Fahrräder ▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf) ▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung) ▪ Teppiche ▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente) ▪ Baustoffe, Holz, Fliesen ▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Autozubehör ▪ zoologischer Bedarf ▪ Erotikartikel

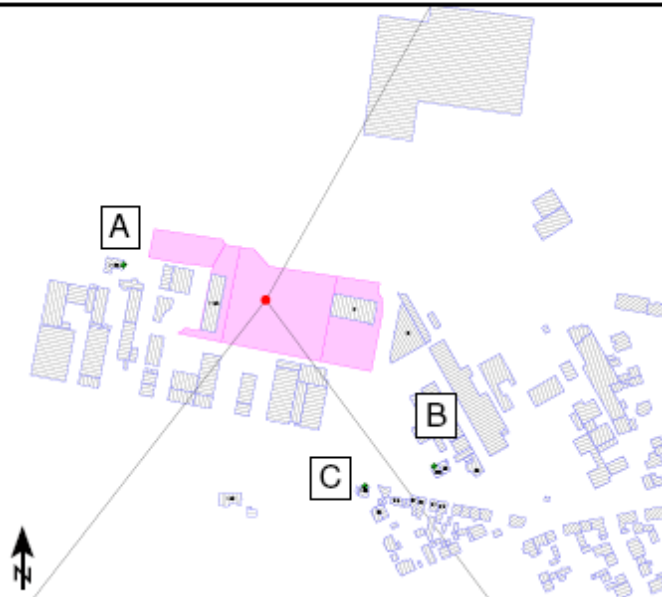
Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

Anlage 2

Anhang 4/ Seite 4 der Schalltechn. Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, vom 21.08.2013

Bebauungsplan 242 der Stadt Koblenz-Metternich Geräuschkontingentierung

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK_{zus})$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
97125,52	82616,58

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK _{zus,T}	EK _{zus,N}
A	217,9	29,2	3	3
B	29,2	143,3	10	10
C	143,3	217,9	0	0



Ingenieurbüro Pies GbR Birkenstraße 34 56154 Boppard
Tel.:06742/2299

Anhang 4
Seite 4

Anlage 3

■ **Tabelle: Pflanzenliste**

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche								B I.=Bäume i. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo= Bodendecker
		Strauch-/ Heisterpflanzungen	Baumpflanzungen	Baumpflanzungen im Verkehrsraum ¹	Pflanzgebote Bäume in den privaten Gärten	Pflanzhinweise private Gartenflächen	sonnig	halbschattig	schattig	
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	x	x	x	B II. /He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x			x	x		B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x	(x)			x	x		B I.
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		x	(x)			x	x	x	B I.
Betula pendula	Hänge-Birke			(x)		x	x			B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder					x	x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x				x	x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuß	x				x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel			x		x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x				x	x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x	x	x	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x		(x)	x	x	x	x		B II./He
Cytisus scoparius	Besen-Ginster					x	x			Str
Frangula alnus	Faulbaum	x				x	x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche		(x)	(x)			x	x		B I.
Hedera helix	Efeu					x		x	x	Bo
Ligustrum vulgare	Liguster	x				x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x				x	(x)	x	(x)	Str
Mahonia aquifolium	Mahonie					x	x	x	x	Str
Malus sp.	Zierapfel			(x)		x	x	x		B II.
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch					x	x	x		Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne			x	x	x	x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x				x	x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x				x		(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		x	x	x	x		B II./He
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	x			x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere					x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x				x		x	x	Str
Rosa canina	Hunds-Rose	x				x	x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)					x		x		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere					x		x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x				x	x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x				x	x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x					x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		x	x	x	x		B II./He
Spiraea x arguta	Scheinspiere					x	x	x		Str
Syringa-Hybriden	Flieder					x	x	(x)		Str

¹ unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter

Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art								
		Strauch-/ Heisterpflanzungen	Baumpflanzungen	Baumpflanzungen im Verkehrsraum ¹	Pflanzgebote Bäume in den privaten Gärten	Pflanzhinweise private Gartenflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo= Bodendecker
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere					x	x	x		Str
Tilia cordata	Winter-Linde		x	x			x	x		Bl.
Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten)	Feld-Ulme		x				x	x		Bl.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x				x	x	x	x	Str
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten				x	x	x	x		B
Pyrus ssp.	Birne in Sorten				x	x	x	x		B
Juglans regia	Walnuss in Sorten				(x)	(x)	x	x		B
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)				x	x	x	x		B
Prunus ssp.	Hauszwetsche in Sorten				x	x	x	x		B

Rank- und Kletterpflanzen		Wuchsform							
Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art							
		selbst-klimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe in m	sonnig	halbschattig	schattig	Kl. = Kletter-/ Rankpflanze
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x		2-4	x	x		Kl.
Hedera helix	Efeu	x		x			x	x	Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(x)	x	x	7-9	x	x		Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			x	2-3	x	x		Kl.
Lonicera x heckrotii	Geißblatt		x		2-4	x	x		Kl.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x	x		8-9	x	x		Kl.
Polygonum auberti	Knöterich		x	x	12-14		x	x	Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose		x		2-4	x			Kl.
Vitis ssp.	Wein		x	x	5-6	x			Kl.
Wisteria sinensis	Blauregen		x		10-12	x	x		Kl.