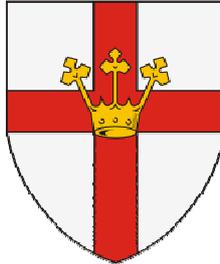


Stadt Koblenz



Bebauungsplan Nr. 303

„Verkehrssicherheitsanlage und Verkehrsübungsplatz B 9“

Teil A:	Teil I	Begründung
	Teil II	Umweltbericht
Teil B:		Textfestsetzungen
Teil C:		Planteil

Erneute Offenlage

Exemplar der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

September 2013



Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14 56422 Wirges

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1	Grundflächenzahl	2
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	2
1.2.3	Bauweise	3
1.3	Nachrichtliche Übernahme	3
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen	4
1.4.1	Stellplätze und Garagen	4
1.4.2	Nebenanlagen	4
1.5	Werbeanlagen	4
1.6	Flächen mit Leitungsrechten	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Werbeanlagen	7
2.2	Einfriedungen	8
2.3	Abfallbehälterplätze	8
2.4	Begrünung von privaten Baugrundstücken	8
3	Landespflegerische Festsetzungen	10
3.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.1.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.1.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.1.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
3.1.4	Festsetzungen zur Umsetzung	15
3.2	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	16
4	Hinweise	17

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

Baugebiete gemäß § 1 (3) BauNVO

Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung „**Verkehrssicherheitsanlage**“

Das Sondergebiet SO 1 dient der Durchführung von Praxisfahrttests mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Busse, Pkw, Motorräder etc.), Fahrzeugsicherheitstrainings und Fahrerlehrgängen sowie Sonderveranstaltungen des Betreibers, Händlerpräsentationen, Workshops, Presseveranstaltungen, Fan-Club-Treffen etc.

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude (mit Schulungs- und Versammlungsräumen sowie Sozialräumen/Kantinen),
- Steuereinheiten im Seitenraum der Trainingsmodule, Werkstätten und Lager Räume sowie Garagen,
- großflächige, geländegleiche Trainingsmodule für das Fahrsicherheitstraining sowie die notwendigen Zu- und Abfahrten,
- unterirdisch angelegte bauliche Anlagen für die technische Ausrüstung der Trainingsmodule,
- sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienen (z. B. Wasserbewirtschaftung),
- Behelfsbauten (§ 49 LBauO) und fliegende Bauten (§ 76 LBauO), soweit sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes als Verkehrssicherheitsanlage stehen.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Tankstellen.

Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung „**Parkhaus**“

Das Sondergebiet SO 2 dient der gewerblich genutzten Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze, Garagen, Parkhaus, Großgaragen) sowie der temporären Durchführung von Verkehrssicherheitsübungen, welche im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheitsanlage im SO 1 stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wie Stellplätze, Garagen, Parkhäuser, Großgaragen,

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

gemäß § 16 Abs.2 BauNVO und § 19 BauNVO

Sondergebiet SO 1: GRZ 0,75 (als Höchstmaß)
Sondergebiet SO 2: GRZ 0,8 (als Höchstmaß)

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 16 Abs.2 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:

Sondergebiet

SO 1

- bis maximal 85,00 über NN außerhalb der Schutzstreifen von Hochspannungs-Freileitungen,
- freistehende Werbeanlagen im gekennzeichneten Bereich (W) bis zu einer Gesamthöhe von 92,00 m über NN,
- bis maximal 81,00 m über NN innerhalb der Schutzstreifen von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (derzeit 110-kV Freileitungstrasse Kettig-Koblenz Bl. 1259, Westnetz GmbH [RWE], Dortmund),
- bis maximal 76,00 m über NN innerhalb der Schutzstreifen von 380-kV-Hochspannungsfreileitungen, (derzeit 380 kV Freileitungstrasse Brauweiler-Koblenz Bl. 4511, Amprion GmbH, Dortmund).

Sondergebiet

SO 2:

- bis maximal 81,00 über NN außerhalb von Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen,
- bis maximal 81,00 m über NN innerhalb der Schutzstreifen von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (derzeit 110 kV Freileitungstrasse Kettig - Koblenz Bl. 1259, Westnetz GmbH [RWE], Dortmund),
- bis maximal 76,00 m über NN innerhalb der Schutzstreifen von 380-kV-Hochspannungsfreileitungen

- (derzeit 380 kV-Freileitungstrasse Brauweiler-Koblenz Bl. 4511, (Amprion GmbH, Dortmund),

Der Verlauf der vorhandenen v. g. Freileitungen einschließlich deren Schutzstreifen ergibt sich aus der Darstellung in der Planurkunde. Darüber hinaus ergibt sich die tatsächliche Position der Maststandorte ausschließlich aus der Örtlichkeit.

Im SO 1 und SO 2 können einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (Flächenanteil unter 10% der auf die Horizontale bezogenen Überdeckung durch Dachflächen der jeweiligen baulichen Anlage) über die vorgenannten zulässigen maximalen Höhen außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen hinaus bis maximal 2,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

1.2.3 Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

Im Sondergebiet SO 1 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 sind im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) – im Sinne der offenen Bauweise – Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs 3 BauNVO bestimmt.

1.3 Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die planfestgestellten Hochspannungs-Freileitungen der Netzbetreiber Amprion GmbH, Dortmund und der Westnetz GmbH [RWE], Dortmund wurden nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Entlang der Bundesstraße B 9 wurde die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Vergleiche hierzu auch „Einschränkungen der Nutzung durch Hochspannungsfreileitungen und Einschränkungen der Nutzung entlang der Bundesstraße B 9“ unter 4 Hinweise

Die Kennzeichnung des Wasserschutzzone IIIa (gemäß derzeitiger Rechtsverordnung Nr. 101793613, Name: Koblenz-Kesselheim / St. Sebastian, Schutzzone IIIa) für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes wird nachrichtlich übernommen.

Alle befestigten Verkehrs-, Trainings- und Parkflächen sind wasserundurchlässig auszuführen. *Vergleiche hierzu auch Absatz 1-5 unter 4 Hinweise*

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen

1.4.1 Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 . BauGB i.V. m. § 12 Abs.6 BauNVO

Im SO 1 und SO 2 sind Stellplätze, Gargen, überdachte Stellplätze sowie Garagen-geschosse nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis

Zu etwaigen Standort- oder Höheneinschränkungen vergleiche auch Ziffer 1.2.2

1.4.2 Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO bzw. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im SO 1 und SO 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten landespflegerischen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB zulässig.

1.5 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nicht zulässig:

- im Bereich der landespflegerischen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Nr. 20 BauGB,
- als Anlagen der kommerziellen Fremdwerbung, die nicht an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe errichtet werden.

Freistehende Webeanlagen sind nur im gekennzeichneten Bereich **W** der Sonderbaufläche SO 1 und innerhalb der Höhenbegrenzung unter Pkt. 1.2.2 zulässig.

Hinweis

Darüber hinaus unterliegen bauliche Maßnahmen im Abstand von 40 m zur Bundesstraße B 9 den Vorgaben des FStrG. Vergleiche hierzu auch Einschränkungen der Nutzung entlang der Bundesstraße B 9 unter Ziffer 4 Hinweise.

1.6 Flächen mit Leitungsrechten

gemäß § 9 Abs. 1 Ziff 21 BauGB

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und mit den Ordnungsziffern 1 - 4 bezeichneten Flächen, werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belasten sind. Dieses Recht umfasst das belastete Grundstück nach vorheriger Anmeldung durch die Vertreter der Ver- und Entsorgungsträger oder deren Beauftragte zu betreten und zu befahren, um Inspektions-, Wartungs-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten vorzunehmen.

Innerhalb der belasteten Fläche dürfen keine Aufbauten errichtet werden. Ebenso sind diese Flächen von Gehölzpflanzungen freizuhalten (vergl. hierzu auch Ziffer 3.1.4).

Ordnungsziffer 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Geh-, Fahr, und Leitungsrecht zu Gunsten von
Kesselheim	13	174/3 174/15 tlw.	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz, Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Koblenz DB Netz AG, (nachrichtlich, auf eigener Fläche)
Kesselheim	13	96/12 tlw 110/4	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz, Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Koblenz
Kesselheim	13	97/16 tlw. 107/11 tlw.	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz
Kesselheim	13	104/13 tlw. 104/15 tlw.	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz
Kesselheim	13	174/4 111/8 111/9	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz, DB Energie GmbH, Köln (nachrichtlich, auf eigener Fläche)
Kesselheim	13	111/14 tlw. 111/17 tlw.	KEVAG, Koblenz, Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz

Ordnungsziffer 2

Kesselheim	13	111/14 tlw. 111/17 tlw.	KEVAG, Koblenz, Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz DB Energie GmbH, Köln (nachrichtlich, auf eigener Fläche)
Kesselheim	13	158/4	KEVAG, Koblenz, Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz Dt. Telekom Technik GmbH, Koblenz DB Energie GmbH

Ordnungsziffer 3

Kesselheim	13	166/7 tlw.	KEVAG, Koblenz Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz
Kesselheim	13	166/8 tlw.	KEVAG, Koblenz Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz
Kesselheim	13	157/9 tlw.	Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz (nachrichtlich, auf eigener Fläche)

Ordnungsziffer 4

Neuendorf	1	176/2 tlw. 152/5 tlw.	Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz (nachrichtlich, auf eigener Fläche)
Neuendorf	1	163/7 tlw.	Stadtentwässerung Eigenbetrieb, Koblenz (nachrichtlich, auf eigener Fläche),

In den mit **Ordnungsziffern 1 und 2** gekennzeichneten Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht sind die vorab benannten Ver- und Entsorgungsträger aufgeführt. Zusätzlich wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf folgende Benutzergruppen erweitert:

- öffentliche Versorgungsträger,
- angrenzende Flurstücksanlieger einschließlich künftige Eigentümer und Pächter, welche über die Flächen der Ordnungsziffern 1 und 2 erschließen sowie deren Nutzer und Besucher,
- zu Gunsten der Öffentlichkeit.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 6 LBauO

Im Sondergebiet **SO 1** sind **freistehenden Werbeanlagen** nur im gekennzeichneten Bereich **W** zulässig. Die zulässige maximale Gesamtgröße von Einzelwerbeflächen wird mit maximal 50 m² festgesetzt (z.B. bei Dreieck-Anordnung des Werbekörpers sind 3 x je 50 m² Werbefläche zulässig).

Für die Bestimmung der Fläche ist die Außenabmessung der Haltekonstruktion anzunehmen, welche die eigentliche Werbeanlage umspannt bzw. die Außenabmessung der Konstruktion auf welcher die eigentliche Werbeanlage aufgebracht ist.

In den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** sind **Werbeflächen als Dachaufbauten** bis zu einer Höhe der Werbeanlage von maximal 3,00 m zulässig. Die Außenwerbeflächen sind bis zu einer Einzelgröße der Werbefläche von maximal 30 m² zulässig.

Für die Bestimmung der Höhe ist die vertikal abzugreifende Außenabmessung der Haltekonstruktion anzunehmen, welche die eigentliche Werbeanlage umspannt bzw. die Außenabmessung der Konstruktion, auf welcher die eigentliche Werbeanzeige aufgebracht ist.

Als unterer Bezugspunkt ist der horizontale Schnittpunkt zwischen vertikal abzugreifender unterster Bauteilabmessung der Konstruktion anzunehmen, welche die eigentliche Werbeanzeige umspannt bzw. die untere Bauteilabmessung der Konstruktion auf welcher die eigentliche Werbeanzeige aufgebracht ist und der nächstgrenzenden Oberkante Dachhaut.

Bei Flachdächern ist als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen Befestigungskonstruktion der Werbeanlage und der Oberkante Dachhaut am Montageort anzunehmen. Eine horizontale Überschreitung der darunter befindlichen Dachfläche durch Werbeanlagen als Dachaufbau ist unzulässig.

Die Außenwerbeflächen als **Fassadenwerbung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2** sind bis zu einer Einzelgröße der Werbeflächen von maximal 30 m² zulässig und dürfen maximal 1,00 m von der Außenfläche der aufgehenden Fassade hervortreten.

Für die Bestimmung der Fläche ist die Außenabmessung der Haltekonstruktion anzunehmen, welche die eigentliche Werbeanlage umspannt bzw. die Außenabmessung der Konstruktion, auf welcher die eigentliche Werbeanlage aufgebracht ist.

Mobile und für den temporären Einsatz gedachte Einzelwerbetafeln bis zu einer Einzelgröße von 1 m² sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

Die unter Punkt 1.2.2 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind einzuhalten.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien oder Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung unzulässig.

Beeinträchtigungen von Sichtfeldern im Bereich der Verkehrsanlagen sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Entlang der Grundstücksgrenzen sind **nur** nicht blickdichte Einfriedungen (z.B. in Form von Metallstab- bzw. Metallgitterzäune **bis maximal 2,00 m Höhe**) sowie **Laubgehölzhecken** zulässig.

Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche mit der Ordnungsziffer 3 ist die Errichtung einer Einfriedung nicht zulässig.

Zwischen dem Gelände der Verkehrssicherheitsanlage und dem angrenzenden Bahngelände ist zum Schutz und zur Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen eine Einfriedung vorzunehmen, die ein Betreten des Bahngeländes verhindert.

2.3 Abfallbehälterplätze

gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.

Sie sind in Gebäudeteile bzw. Nebenanlagen zu integrieren, mit blickdichter Einfriedung zu versehen oder mit Laubgehölzhecken zu umpflanzen.

2.4 Begrünung von privaten Baugrundstücken

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO

Pflanzmaßnahmen im Sondergebiet SO 1

- Begrünung von Freiflächen

Unbefestigte Nebenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzstreifen sind die Vorgaben der zuständigen Versorgungsträger insbesondere bezüglich der Endwuchshöhen der Gehölze zu beachten (s. Nr. 3.1.4, Anhang Gehölzartenliste).

Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die Gehölzpflanzungen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage durchzuführen.

- **Begrünung von Stellplätzen**

Stellplätze außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen (s. Anhang Gehölzartenliste). Stellplätze innerhalb der Leitungsschutzstreifen sind mit Gehölzen zu begrünen, die den Vorgaben der zuständigen Versorgungsträger insbesondere bezüglich der Endwuchshöhen entsprechen (s. Nr. 3.1.4, Anhang Gehölzartenliste). Je angefangener 5. Stellplatz ist ein Baum oder ein Gehölz zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen.

3 Landespflegerische Festsetzungen

3.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB

3.1.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 20 und Abs 6 BauGB

Ausgleichsfläche A1

Auf der mit **A1** gekennzeichneten Ausgleichsfläche sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und insbesondere durch Obstbaumschnittmaßnahmen fachgerecht zu pflegen. Die auf dieser Fläche angepflanzten Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Wiese ist extensiv in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als „Artenreiches Grünland“ (VNGA) zu pflegen.

Eine auf dieser Fläche (A1) geplante Vorflutmulde zum Bubenheimer Bach ist gemäß den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirktion Nord Koblenz, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgedichtet herzustellen. Umfang und Detailplanung zu dieser Mulde sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen (Struktur- und Genehmigungsdirktion Nord Koblenz, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85)). Die abgedichtete Mulde ist zu übererden und mit einer artenreichen Fettwiesenmischung aus Regio-Saatgut einzusäen und wie die angrenzenden Wiesenbereiche extensiv zu pflegen.

Ausgleichsfläche A2

Auf der mit A2 gekennzeichneten Ausgleichsfläche sind die vorhandenen Bodenaufschüttungen zu beseitigen. Die randlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4). Der Bereich der Kanalleitungstrasse (Ordnungsziffer 4) ist gemäß den Anforderungen des Ver- und Entsorgungsträgers von **Gehölzen und den neu anzulegenden Habitatstrukturen** frei zu halten (s. Nr. 3.1.4). Die offenen Flächen sind als Lebensraum für die Mauereidechse zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dazu gehören insbesondere Stein-/Schotterhaufen als Versteck und Winterruheplätze, Steine und Baumstämme als Sonnenplätze, Sandlinsen aus Flusssand als Eiablageplätze, lückige Pionierfluren als Nahrungshabitate. Die Maßnahme dient als Ersatzlebensraum für die vom Eingriff betroffenen Mauereidechsen, die hierhin umgesiedelt werden. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme „continuous ecological functionality-measures“, Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität¹) vor Beginn der Baumaß-

¹ Dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, endgültige Fassung, Febr. 2007.“

nahme durchzuführen, um einen zeitlich durchgängigen Fortbestand der örtlichen Mauereidechsenpopulation zu gewährleisten.

Da sich die Umsiedlung der Eidechsen nur in einem begrenzten Zeitrahmen im Frühjahr vor der Eiablage oder im Herbst vor der Winterruhe realisieren lässt, ist die Bauzeitenregelung nur für die Flächen sinnvoll, die aktuell für die Umsiedlung der Eidechsen relevant sind. Dies sind die derzeitigen Habitatflächen der Flurstücke 174/16, 174/4, 111/8, 111/9 sowie 158/4 (nördlicher Teilbereich).

Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung der SGD Nord sowie eine gesonderte Detailplanung und die Beteiligung eines fachlich versierten Biologen erforderlich.

Monitoring

Nach Vollzug der Maßnahme A2 ist vom Vorhabenträger ein jährliches Monitoring durchzuführen, bei dem in den ersten fünf Jahren die Funktionsfähigkeit der Maßnahme im Hinblick auf die Teilpopulationserhaltung zu prüfen ist. Sollten hierbei Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Funktionsfähigkeit nicht gewährleistet ist, so sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Gegenmaßnahmen zu ermitteln und vom Vorhabenträger durchzuführen.

Ausgleichsfläche A3

Auf der mit A3 gekennzeichneten Ausgleichsfläche sind die vorhandenen Bodenaufschüttungen bis auf ein Niveau 30 cm unterhalb des Ursprungsgeländes (Oberfläche der aufgefüllten Bimsgrube) zu beseitigen. Anschließend ist Oberboden bis zu einer Höhe von maximal 30 cm aufzutragen. Am südlichen Rand zur B 9 hin ist ein ca. 2,50 m hoher Erdwall unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem FStrG (vergl. „Einschränkungen der Nutzung entlang der Bundesstraße B 9“ unter Ziffer 4 „Hinweise“) herzustellen und landschaftsgerecht zu gestalten und unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Nr. 3.1.4, Anhang Gehölzartenliste). Die randlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4). Die offenen Flächen sind zu einem Drittel als Sukzessionsflächen zu Krautsäumen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (abschnittsweise Mahd in 3-5-jährigem Turnus, Beseitigung des Mähgutes). Die restlichen Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Wieseneinsaat ist primär als Mulchsaat aus dem Heu artenreicher Wiesen vergleichbarer Standorte aus dem Naturraum durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine blütenreiche Wiesenmischung als Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiese ist extensiv in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als „Artenreiches Grünland“ (VN-GA) zu pflegen. Im südlichen Dreieck außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind auf einer Fläche von 2.400 qm hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten (s. Anhang Gehölzartenliste) zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Anlage von befestigten Wegen (dies sind nicht nur bituminös oder mit Beton befestigte Wege, sondern auch Wege mit einer wassergebundenen Decke) ist nicht zulässig.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage durchzuführen.

Ordnungsbereich A

Auf den mit A gekennzeichneten Randbereichen der Sonderbaufläche 1 zum Bahndamm hin sowie auf einem mindestens 2,00 m breiten Randstreifen auf den (ebenfalls im Sondergebiet 1 befindlichen) Flurstücken 174/16 und 163/4 entlang deren Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 174/17 und 239/14 hin, ist ein Reptilenschutzzaun in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Flurstücksgrenzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (regelmäßige Funktionsprüfung des Zaunes).

Die Fläche entlang des Schutzzaunes ist beidseitig mindestens auf einer Breite von 1,00 m dauerhaft offen zu halten und zu pflegen. Gehölzaufwuchs und insbesondere von der Bahnseite hineinragende Pflanzentriebe sind zur Vermeidung des Überkletterns des Schutzzaunes mechanisch zu entfernen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Beginn der Baumaßnahme in Verbindung mit der Umsiedlung der Mauereidechsen (vgl. A2) durchzuführen, um ein Eindringen der Eidechsen in den Baubereich und das damit verbundene Tötungsrisiko zu vermeiden. Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung der SGD Nord sowie eine gesonderte Detailplanung und die Beteiligung eines fachlich versierten Biologen erforderlich.

Ordnungsbereich E

Der im Bebauungsplan dargestellte Ordnungsbereich E ist als Kompensationsmaßnahme dem Straßenbauprojekt „Ausbau B 9 und Umbau „Bubenheimer Kreisel“ des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz zugeordnet. Die Maßnahme „Beseitigung der Betonhalbschalen“ wurde bereits durchgeführt. Die Vegetationsbestände (Gehölzanzpflanzung, Saumentwicklung) sind dauerhaft entsprechend ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen.

Ordnungsbereich J

Auf der mit J gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bodenaufschüttungen bis auf ein Niveau 30 cm unterhalb des Ursprungsgeländes (Oberfläche der aufgefüllten Bimsgrube) zu beseitigen. Anschließend ist Oberboden bis zu einer Höhe von maximal 30 cm aufzutragen. Die randlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4). Die offenen Flächen sind zu einem Drittel als Sukzessionsflächen zu Krautsäumen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (abschnittsweise Mahd in 3-5-jährigem Turnus, Beseitigung des Mähgutes). Die restlichen Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Wieseneinsaat ist primär als Mulchsaat aus dem Heu artenreicher Wiesen vergleichbarer Standorte aus dem Naturraum durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine blütenreiche Wiesenmischung als Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiese ist extensiv in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als „Artenreiches Grünland“ (VN-GA) zu pflegen.

Die Anlage von befestigten Wegen (dies sind nicht nur bituminös oder mit Beton befestigte Wege, sondern auch Wege mit einer wassergebundenen Decke) ist nicht zulässig. Die Flächen werden für andere Projekte der Stadt Koblenz in das Ökokonto eingebucht.

Ordnungsbereich L

Der im Bebauungsplan dargestellte Ordnungsbereich L ist als Kompensationsmaßnahme einem Straßenbauprojekt des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz zugeordnet. Die Maßnahme sieht die Entwicklung und extensive Pflege von Streuobstwiese vor. Die Vegetationsbestände sind dauerhaft entsprechend ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen.

3.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Ordnungsbereich B

Auf dem mit B gekennzeichneten 3,00 m breiten Randbereich der Sonderbaufläche zur angrenzenden Wiese hin ist eine Gehölzpflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Gehölze entsprechend den Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zu verwenden (s. Nr. 3.1.4, Anhang Gehölzartenliste).

Ordnungsbereich K

Auf den mit K gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bodenaufschüttungen bis auf ein Niveau 30 cm unterhalb des Ursprungsgeländes (Oberfläche der aufgefüllten Bimsgrube) zu beseitigen. Anschließend ist Oberboden bis zu einer Höhe von maximal 30 cm aufzutragen. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen sind vorhandene oder aufkommende Gehölze unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen zurückzuschneiden. Bei Neuanpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze oder Obstgehölze unter Berücksichtigung der o.g. Anforderungen zu verwenden (s. Nr. 3.1.4, Anhang Gehölzartenliste). Die offenen Flächen sind als Wiese oder Ruderalflur extensiv dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen auch untergeordneter Art wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen sowie die Anlage von befestigten Wegen (dies sind nicht nur bituminös oder mit Beton befestigte Wege, sondern auch Wege mit einer wassergebundenen Decke) oder Zäunen sind nicht zulässig.

Vorhaltefläche Bahnanlage

Auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung als "Vorhaltefläche Bahnanlage" sind die vorhandenen Bodenaufschüttungen bis auf ein Niveau 30 cm unterhalb des Ursprungsgeländes (Oberfläche der aufgefüllten Bimsgrube) zu beseitigen. Anschließend ist Oberboden bis zu einer Höhe von maximal 30 cm aufzutragen. Die Fläche ist als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Wieseneinsaat ist primär als Mulchsaat aus dem Heu artenreicher Wiesen vergleichbarer Standorte aus dem Naturraum durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine blütenreiche Wiesenmischung als Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiese ist extensiv in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als "Artenreiches Grünland“ (VN-GA) zu pflegen.

3.1.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Ordnungsbereich C

Auf der im Bebauungsplan im Ordnungsbereich C dargestellten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft als Feldgehölz zu erhalten.

Ordnungsbereich D

Die im Bebauungsplan mit D gekennzeichneten Vegetationsbestände sind dem angrenzenden Parkhaus als Ausgleichsfläche zugeordnet und sind dauerhaft entsprechend ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen. Dabei sind die Gehölze ggf. unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4).

Ordnungsbereich F

Auf der im Bebauungsplan im Ordnungsbereich F dargestellten Fläche ist die vorhandene verbuschte Streuobstbrache dauerhaft als Feldgehölz zu erhalten. Dabei sind die Gehölze ggf. unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4). Der Bereich der dargestellten unterirdischen Kabelleitungstrasse ist gemäß den Anforderungen des Versorgungsträgers von Gehölzen frei zu halten (s. Nr. 3.1.4). Auf diesen Flächen sind Krautsäume zu entwickeln.

Ordnungsbereich G

Der im Bebauungsplan dargestellte Ordnungsbereich G betrifft einen renaturierten Abschnitt des Bubenheimer Baches mit seinen Uferböschungen. Der Bach ist gemäß den Anforderungen des vorliegenden Renaturierungskonzeptes der Stadt Koblenz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Unterhaltungsweg ist im Ordnungsbereich G zulässig.

Ordnungsbereich H

Auf der im Bebauungsplan im Ordnungsbereich H dargestellten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft als Gebüsche zu erhalten. Dabei sind die Gehölze ggf. unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der oberirdischen Versorgungsleitungen im Bereich der Leitungsschutzstreifen zurückzuschneiden (s. Nr. 3.1.4). Der Bereich der Kanalleitungstrasse ist gemäß den Anforderungen des Versorgungsträgers von Gehölzen frei zu halten (s. Nr. 3.1.4). Auf diesen Flächen sind Krautsäume zu entwickeln.

3.1.4 Festsetzungen zur Umsetzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB

Einschränkungen von Gehölzaufwuchs im Bereich der Schutzstreifen von ober- und unterirdischen Leitungstrassen

- Im Schutzstreifen der 380-kV-Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, Bl. 4511 dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.
- Im Schutzstreifen der 380-kV-Hochspannungsfreileitung Koblenz-Windesheim, Bl. 4512 dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7,0 m erreichen.
- In den Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Kettig-Koblenz Bl. 1259 sowie der 220-kV-Freileitung Koblenz-Merzig, Bl. 2326 dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.
- Im Bereich der östlich des Bubenheimer Baches dargestellten Trasse der unterirdischen Entwässerungsleitung (s. Nr. 1.7, Ordnungsziffer 4) ist beidseitig der Leitungsachse ein jeweils 3 m breiter Korridor von Gehölzaufwuchs frei zu halten.
- Im Bereich entlang der an der südwestlichen Plangebietsgrenze dargestellten Trasse der unterirdischen Kabelleitungen (s. Nr. 1.7, Ordnungsziffer 3) ist ein 3 m breiter Korridor von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Im Bereich der hier verlaufenden Schmutzwasserleitung ist ein beidseitig der Leitungsachse jeweils 3 m Korridor von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

Erhaltung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen

- Rückschnitt von Gehölzen
Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt oder vollständig zurückgeschnitten werden. Der Rückschnitt flächen- oder linienhafter Gehölze darf nur abschnittsweise und zeitlich versetzt in 2-3-jährigem Abstand erfolgen.
- Qualität und Quantität der Gehölzpflanzungen
Für Gehölzpflanzungen werden folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:
 - Strauchgehölze: Strauch, verpflanzt, Höhe. 60-100 cm
 - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cmDer Pflanzabstand der Strauchgehölze beträgt 1,0 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen.

- Erhaltung und Pflege von Gehölzen

Die festgesetzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Für die Obstgehölze ist ein regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt durchzuführen. Bei den heimischen Gehölzen ist die natürliche Wuchsform zu fördern (Hinweis: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919). Auf eine Düngung ist zu verzichten. Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, wenn die Lücke nicht durch Nachbargehölze geschlossen werden kann.

3.2 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden entsprechend den Eingriffsverursachern wie folgt zugeordnet:

Ausgleichsflächen **A1, A2, A3** und Ordnungsbereiche **A** und **B** werden der Sonderbaufläche SO 1 zugeordnet.

Ordnungsbereich D ist dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet.

Ordnungsbereiche E und **L** sind den entsprechenden Straßenbauprojekten des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz zugeordnet.

Ordnungsbereich J wird nicht zugeordnet. Er dient als Ökokontofläche und kann dementsprechend verwendet werden.

4 Hinweise

Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser/Dachflächenwasser ist dort selbst zurückzuhalten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern oder über entsprechende Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in den Vorfluter (Bubenheimer Bach) einzuleiten. Belastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann nach Maßgabe der im DWA-Merkblatt M 153 ersichtlichen Vorgaben zur Gewässerreinigung dem Bubenheimer Bach zugeführt werden. Die begrenzte Leistungsfähigkeit des verrohrten Teilstückes sowie die hydraulische Belastbarkeit des Gewässers sind hierbei zu beachten.

Brauchwassernutzung

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs.5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser in Zisternen **in wasserundurchlässiger Ausführung** zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen

Die zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

Wasserundurchlässige Beläge

Im Bereich der Wasserschutzzone IIIa sind alle befestigten Verkehrs-, Trainings- und Parkflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken wasserundurchlässig auszuführen. Gleiches gilt auch für unmittelbar an die vorgenannten Flächen angrenzenden und begleitenden Fußwege.

Wasserdurchlässige Beläge

Terrassen und Zugänge können wasserdurchlässig (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Baugrunduntersuchungen

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Schutz des Mutterbodens

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Der Beginn der Erdarbeiten ist **der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** daher rechtzeitig (mindestens **3 Wochen**) vor Baubeginn anzuzeigen **um eine fachgerechte Untersuchung und Dokumentation etwaiger Befunde und Funde vor Baubeginn und während der Bauarbeiten zu ermöglichen. Dadurch sind gegebenenfalls auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren.** Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Mögliche Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion **Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz** (Tel. 0261/6675-3000) zu melden.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altablagerung „Ablagerungsstelle Koblenz, Freizeitpark“ mit der Reg. Nr. 111 00 000 – 250 kartiert. Die Untersuchungsergebnisse im Bericht vom 12.08.2011, Az u-11069-GG weisen keine Gefährdung für Schutzgüter aus. Weitere Untersuchungen und/oder Sanierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Versiegelung der Oberfläche durch die Errichtung der Fahrsicherheitsanlage verringert das Gefährdungspotential für das Grundwasser. Sofern bei Bauarbeiten in die Altablagerung eingegriffen werden muss und Abfälle freigelegt werden, sind diese ordnungsgemäß zwischenzulagern und zu entsorgen, sofern ein Wiedereinbau nicht möglich ist.

Bergbau/Altbergbau

Der Bebauungsplan Nr. 303 liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Balthasar“ und „Melchior“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegt dem Landesamt für **Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** keine Dokumentation vor und ein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht ist nicht gegeben.

Nutzung regenerativer Energien

Der Bau von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien z. B. Solarenergie (Photovoltaikanlagen) Erdwärme, etc. wird empfohlen.

Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) sowie für Gebäude der Gebäudeklasse IV 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 16/16 (Achslast 110 kN).

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelblattes (Deutscher Verein des gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Bedachung von Gebäuden innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ist nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 auszuführen. Glasdächer sind nicht zulässig.

Bahnanlage

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlage und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Die Vorgaben der DB Netz AG hinsichtlich Sicherheitvorkehrungen, Schutzabständen, Pflanz- und Pflegegebote und Zugänglichkeit des Bahngeländes sind zu beachten. Bauliche Vorhaben und Pflanzmaßnahmen entlang der Bahntrasse sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Dienststelle abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen.

Kabeltrasse der DB Energie

Im Bereich der Flurstücke 111/17, 111/8, 111/9 und 174/4 sind 8 VPE-Kunststoffkabel mit einer Nennspannung von 110.000 V in einer Tiefe von ca. 1 m verlegt. Diese Kabel verbinden die Anlage der DB (Unterwerk Koblenz) mit den Portalmasten Nr. 2345 / 2401 der 110 kV Bahnstromleitung 444 Bingen-Koblenz und 445 Koblenz-Remagen. In einem Korridor von je 7 m beidseitig zum Kabelverlauf müssen Abgrabungen, Bohrungen oder dergleichen unbedingt vermieden werden.

Ansprechpartner für den genauen Kabelverlauf ist Herr Wahlen, DB Energie GmbH I.EBV-W-4, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln, Tel. 0221-141-4700.

Kabeltrassen der KEVAG GmbH

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche mit der Ordnungsziffer 2 sind Erdkabel der Spannungsebene 20.000 V und 1.000 V sowie Betriebsmelde- und LWL-Steuerkabel der KEVAG verlegt. Bei Bauarbeiten zum verkehrsgerechten Ausbau der Erschließungsstraße und zur Herstellung der Zaunanlage des Gesamtgeländes ist unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. die Netzanlage nicht beschädigen. Das/Die mit den Bauarbeiten beauftragte/n Unternehmen muss/müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen. In gemeinsamen Ortsterminen müssen die genaue Kabellage angezeigt und evtl. Maßnahmen zum Schutz oder zur Umlegung der Netzanlage festgelegt werden. Ansprechpartner ist die KEVAG Verteilernetz GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz.

Telekommunikationslinien der Telekom

In den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen mit den Ordnungsziffern 1-3 liegen unterirdisch verlegte Kabelanlagen der dt. Telekom. Diese sind im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Bei den unterirdischen Linien handelte es sich zum Teil um umfangreiche Rohranlagen, die nicht verlegt werden können. Arbeiten zur Sicherung, Veränderung und Verlegung der Telekommunikationslinien sind ausschließlich vom Versorgungsträger zu beauftragen. Für erforderliche Änderungen der Kabelanlage in der Planungs- bzw. Bauphase sind die nachfolgenden Kontaktdaten aufgeführt:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, PUB-L Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz (Herrn Mehl, Tel. 0261/490 4816 bzw. Herrn Lindenblatt, Tel. 0261/490 4932)

Einschränkungen der Nutzung durch Hochspannungs-Freileitungen

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen sind bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenvorgaben zur Unterbauung bzw. Beplanung gestattet. Hierbei sind die Abstandsregelungen, die Zugänglichkeit, und Anfahrt zu den Maststandorten gemäß den hierfür gültigen Richtlinien, Verordnungen bzw. Gesetze einzuhalten. Bauliche Vorhaben und Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Ver- und Entsorgung (Allgemein)

Im Plangebiet verlaufen Leitungstrassen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger bzw. wird das Plangebiet von deren Leitungstrassen einschließlich deren jeweiligen Schutzabständen tangiert. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit den hiervon betroffenen Ver- / Entsorgungsträgern abzustimmen.

Geplante Leitungstrassen

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planungen folgender Leitungstrassen benannt:

- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Maria Trost-Pkt. Metternich Bl. 1365 als Ersatz für die 110-/220 kV Hochspannungsfreileitung Koblenz-Merzig Bl. 2326
- 110-kV-DB-Freileitung Bengel-Koblenz, Bl. 0596 mit Anschluss an den geplanten Maststandort der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Maria Trost-Pkt Metternich Bl. 1365

Über die derzeit bestehende Planungsabsicht hinaus liegen noch keine privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Absicherungen für diese Planungen vor. Auch wurde seitens des Versorgungsträgers noch kein entsprechendes Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Eine Verpflichtung zur nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 5 BauGB ergibt sich für das vorliegende Bauleitverfahren nicht.

Einschränkungen der Nutzung entlang der Bundesstraße B 9

Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m sowie in der Baubeschränkungszone von 40 m, gemessen jeweils zum äußeren Fahrbahnrand der B 9, sind die Vorgaben des § 9 Abs. 1 bzw. 2 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) einzuhalten.

Zum Fahrbahnrand der B 9 ist ein Sicherheitsabstand von 1,5 x der Höhe der freistehenden Webeanlage einzuhalten.

Bauliche Vorhaben und Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

Berücksichtigung des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in den Textfestsetzungen zum Ordnungsbereich A und der Ausgleichsmaßnahme A2 berücksichtigt. Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine gesonderte Planung und die Beteiligung eines fachlich versierten Biologen erforderlich. Die Umsiedlung der Mauereidechsen bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die SGD Nord und hat rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme für die Fahrsicherheitsanlage zu erfolgen.

Ökologische Baubegleitung

Während der Bauausführung besteht die Gefahr, dass die unmittelbar an die geplanten Bauflächen angrenzenden bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen A1 oder die zu erhaltenden wertvollen Biotopstrukturen der Streuobstbrache (Ordnungsbereich F) und der Bubenheimer Bach (Ordnungsbereich G) baubedingt beeinträchtigt werden könnten (z.B. Nutzung als Baulager). Daher ist eine ökologische Baubegleitung während der Bauzeit durchzuführen.

Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Deren Anwendung ist insbesondere auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zu beachten.

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.

Anhang Gehölzartenliste (Empfehlungen)

Heimische standortgerechte Laubgehölze

Endwuchshöhe bis 3 m

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenbeere

Endwuchshöhe bis 7 m

* Arten, die bei Rückschnitt auf eine Höhe von 3 m begrenzt werden können

Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rosa canina*	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

Endwuchshöhe über 7 m

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Regionale Obstsorten für extensive Hochstammkultur

<u>Apfelsorten:</u>	Freiherr von Berlepsch, Boikenapfel, Boskoop, Goldparmäne, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winter-rambour, Rote Sternrenette.
<u>Birnensorten:</u>	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Nägelsches Birne, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne.
<u>Nussbaum:</u>	Juglans regia