



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Maß der baulichen Nutzung	3
2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
3. Ver- und Entsorgungsanlagen.....	3
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	3
5. Flächen für den Gemeinbedarf.....	3
6. Öffentliche Grünflächen.....	4
7. nachrichtliche Übernahme von Denkmälern.....	4
8. nachrichtliche Übernahme von Bodenbelastungen	4
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Einfriedungen	5
C. Landespflegerische Festsetzungen.....	5
1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	5
2. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf	6
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise	7
1. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz	7
2. Ver- und Entsorgung	7
3. Wasserwirtschaftliche Belange	8
4. Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen	8
5. Boden und Baugrund	9
6. Kampfmittelfunde	9
7. Archäologie	9
8. Betriebszeiten Bolzplatz	10
9. Brandschutztechnische Anforderungen.....	10
10. Monitoring zu artenschutzrechtlichen Ausgleichs- / Minimierungs- maßnahmen	10
11. DIN-Vorschriften und Regelwerke	11
E. Anlage: Bestandsbäume (Stand: 2009/2016) mit Nummern	12



6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche ist als öffentliche „Parkanlage“ anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anlage und Gestaltung ist der vorhandene eingemessene Baumbestand soweit möglich zu erhalten und zu integrieren. Die Pflege der Anlage ist extensiv durchzuführen. Nach der Herstellungs- und Fertigstellungspflege sind an den Gehölzen nur noch Erhaltungsschnitte durchzuführen. Die Wiesenflächen der öffentlichen Grünfläche sind max. 4 x pro Jahr, die Säume max. 2 x jährlich zu mähen. Der Verlust von eingemessenen Bäumen (siehe Anlage) ist gemäß Ziffer C.1.3 zu ersetzen. Die Anpflanzung von Bäumen Gehölzen fremdländischer Arten zur Akzentuierung einzelner Bereiche der Parkanlage ist in begrenztem Umfang (max. 10 % aller Neuanpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche) zulässig (Fortführung Arboretum). Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche innerhalb der Grünanlage ist die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bolzplatzes zulässig.

Auf maximal 20 % der restlichen Flächen dürfen bauliche Anlagen errichtet und befestigte Wege und Plätze angelegt werden. Die Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dem Nutzungszweck der Parkanlage dienende bauliche Anlagen, wie Sitzbänke oder Spielgeräte/-elemente, sind allgemein zulässig. Bauliche Anlagen, welche z. B. dem ortsnahen Lagern/Unterstand von parküblichen Möblierungs- bzw. Ausstattungsgegenständen/-elementen dienen, sind bis zu einer Summe von maximal 50 m³ umbauten Raum innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

7. nachrichtliche Übernahme von Denkmälern

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde mit „D“ gekennzeichneten Flächen befinden sich im Boden erhaltene bauliche Reste der Festungsanlage Kaiser Alexander, welche einen Bestandteil der denkmalrechtlich relevanten „Großfestung Koblenz“ bildet.

Notwendig werdende Eingriffe in den Boden (z. B. Unterbau für Wege, Fundamente für Stadtmobiliar, Fundamente für Einfriedungen etc.) in diesem Bereich sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

8. nachrichtliche Übernahme von Bodenbelastungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planurkunde mit „A“ gekennzeichneten Fläche (gesamter Geltungsbereich) ist mit Auffüllungen belastet. Eine kartierte Altablagerung mit der Reg.-Nr. 111-00000-357 im Geltungsbereich ist bekannt. Bodenuntersuchungen haben bereits stattgefunden.

Um den bodenschutzrechtlichen Vorgaben in der weitergehenden Hoch- und Tiefbauplanung zu entsprechen, wird zu geplanten Tiefbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen eine Beteiligung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz erforderlich.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen

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

Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig.

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sind notwendige Einfriedungen (Ballfangzaun) in ihrer Gestaltung und Farbgebung frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (hier im Zusammenhang mit der Nachbarschaft zum außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Kulturdenkmals Löwentor).

C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

1.1. Anpflanzung und Erhaltung von Randgehölzen

In den Ordnungsbereichen A sind zur Eingrünung der vorhandenen und geplanten Nutzungen (Studentenwohnheim, Bolzplatz) dichte Gehölzstrukturen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der angegebenen Mindestbreite anzupflanzen (siehe Ziffer C.1.3) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die vorhandenen Gehölze soweit wie möglich zu erhalten und zu integrieren. Der Verlust von eingemessenen Bäumen ist gemäß Ziffer C.1.3 zu ersetzen. Zur Anbindung der geplanten Parkanlage an die Straße Am Löwentor ist in jeder der beiden Teilflächen mit der Ordnungsziffer A jeweils die Anlage eines Verbindungsweges für Fußgänger zulässig.

1.2. Erhaltung Baumreihe

Die Baumreihe entlang der Spechtstraße, Ordnungsbereich B, bestehend aus 4 Platanen, ist als prägende Raumkante zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gemäß Ziffer C.1.3 zu ersetzen.

1.3. Erhaltung sonstiger Bestandsbäume

Alle im gesamten Geltungsbereich eingemessenen Bestandsbäume (vgl. Anlage) sollen bei der Umnutzung und Umgestaltung der Flächen möglichst erhalten bleiben. Bei Verlust sind eingemessene Bestandsbäume mit einem **STU von ≥ 250 cm im Verhältnis 1:3, alle mit geringerem Stammumfang im Verhältnis 1:1** **Stammumfang (STU) von ≥ 250 cm im Verhältnis 1:3, bei einem STU zwischen 249 und 180 cm 1:2 und alle darunter im Verhältnis 1:1,** zum nächstmöglichen fachgerechten Pflanztermin im Geltungsbereich zu ersetzen. Die Pflanzqualität muss für die neuen Bäume STU 20-25, mind. 3xv., m. DB., aufweisen.



Eine Ausnahme hiervon bildet die südliche Baumhecke (Bäume 6, 7, 8, 13 – 17); als Kompensation hierfür sind keine Einzelbäume, sondern ist eine neue Gehölzfläche (Hecke o. ä.) von mind. 350 m² im Geltungsbereich anzupflanzen. Zusammenhängende Ergänzungspflanzungen über **mindestens** 10 m² in den Ordnungsbereichen A können darauf angerechnet werden (z. B. Eingrünung Bolzplatz).

Sträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 4 Triebe, Container, 60-100 cm aufweisen.

Alle Neuanpflanzungen **von Bäumen** im Geltungsbereich können auf die Ersatzpflanzungspflichten für Baumverluste angerechnet werden. Für alle Anpflanzungen ist eine dreijährige Herstellungs- und Fertigstellungspflege durchzuführen.

Die in der DIN 18920 formulierten Schutzvorgaben insbesondere bezüglich des Wurzelbereiches und ggf. bei Freistellung sind bei allen Arbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Bäume **umzusetzen umfassend zu berücksichtigen.**

2. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

2.1. Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind die Dachflächen der Gebäude mindestens extensiv, d. h. mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm Stärke zu begrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten (aktuelle FLL-Richtlinien).

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen. **Für die Dachflächen der Sporthalle gilt dies auch in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie.**

2.2. Fassaden- und Wandbegrünung

Fensterlose Fassadenbereiche der Sporthalle sowie auch Fassadenbereiche, deren Fensteröffnungen ('Lichtbänder') im Mittel oberhalb von 4 m über dem geplanten angrenzenden Geländeniveau liegen, sind mit Kletter- oder Rankpflanzen umfassend einzugrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen fachgerechten Pflanztermin gleichartig zu ersetzen. Bei Verwendung von Rankpflanzen sind Rankgitter (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen des Außengelände der Kindertagesstätte und der Sporthalle

Die Gestaltung und Unterhaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte sowie des Umfeldes der Sporthalle soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, ebenfalls extensiv erfolgen und möglichst viele der eingemessenen Bestandsbäume und sonstigen Bestandssträucher integrieren. Der Verlust von eingemessenen Bäumen ist gemäß Ziffer C.1.3 innerhalb des



Geltungsbereiches zu ersetzen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und des Außengeländes der Kindertagesstätte sind aufeinander abzustimmen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen und befestigte Wege und Plätze auf maximal 20 % der Fläche zulässig.

D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

(§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Rodung/Baufeldfreimachung: Die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig. Altgehölze sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf das Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen *und dann zu verschließen*. Bei Vorhandensein von *Fortpflanzungs- und Ruhestätten Bruthöhlen* ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen. *Die Absicht der Fällung bzw. Beseitigung von potenziell artenschutzrelevanten Bäumen sollte drei Wochen vorher der zuständigen Naturschutzbehörde mitgeteilt werden.* *Aus Artenschutzgründen müssen im Geltungsbereich insgesamt immer mind. 1.500 m² überwiegend dichtwüchsige Gebüschkomplexe (möglichst großflächig, geschlossen, artenreich, bevorzugt einheimische Arten) in max. 4 zusammenhängenden Teilflächen erhalten bleiben oder angepflanzt werden. Die Gebüschkomplexe sollen gebuchtete Ränder mit einem vorgelagerten extensiven, artenreichem Gras- und Krautsaum aufweisen.*

~~An der Nord- und Ostfassade der geplanten Sporthalle sind unter dem Dachüberstand den im Geltungsbereich geplanten Gebäuden (Sporthalle und Kindertagesstätte) sind an dafür geeigneten Fassaden und an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 Meter, freier Anflug) insgesamt mindestens je 5 Nistkästen für Fledermäuse und für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen bzw. einzubauen. Darüber hinaus sind vor der Bauaufeldfreimachung für die Kindertagesstätte weitere je 5 Nistkästen für diese beiden Artengruppen an den großen Bestandbäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Die Pflege und Unterhaltung der Grünanlage im Geltungsbereich ist extensiv durchzuführen, um möglichst hochwertige Lebensraumstrukturen für die Fauna herzustellen. Sollte der Bau der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage bzw. der Sporthalle schon in weniger als zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Kindertagesstätten-Außenanlagen begonnen werden, so ist der Artenschutz (betroffene Arten / Individuen und erforderliche Maßnahmen) erneut zu überprüfen.~~

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere von im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und von Kabel Deutschland) durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist zu vermeiden. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.



8. Betriebszeiten Bolzplatz

Im zum Bebauungsplan erstellten schallschutztechnischen Gutachten wurden auch die Emissionen des Bolzplatzes am festgesetzten Standort untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgesehene Nutzung in der geplanten Form in Verbindung mit einer Beschränkung der Nutzung des Bolzplatzes während der Ruhezeiten nachbarschaftsverträglich ist.

Die Regelung von Spiel-/Betriebszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

9. Brandschutztechnische Anforderungen

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

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 e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

10. Monitoring zu artenschutzrechtlichen Ausgleichs- / Minimierungsmaßnahmen

Da eine sichere Prognose der zukünftigen Entwicklung und der damit verbundenen Annahme der Gehölze durch Brutvögel nicht möglich ist, ist ~~wird~~ ein Monitoring (ca. 3-5 Jahre nach Abschluss der Arbeiten im Geltungsbereich) ~~sinnvoll~~ der Herstellung der öffentlichen Grünfläche durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren. ~~Dieses ist mit der UNB abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings ist mit den Methoden der aktuellen Untersuchung der dann im Gebiet vorhandene Bestand zu erfassen. Bei Abweichungen von den jetzt erfassten Arten ist zu bewerten, ob diese Abweichungen durch eine nicht ausreichende Umsetzung der im Gutachten benannten Maßnahmen begründet sind. Insbesondere ist zu beurteilen, ob aufgrund der im Gebiet~~



umgesetzten Maßnahmen die aktuell festgestellten Arten vorkommen müssten (Ableitung anhand der dann im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen). Sollte sich herausstellen, dass die dann im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen nicht ausreichen, sind Aussagen zu gegebenenfalls erforderlichen Ergänzungen der Gehölzpflanzungen oder Änderungen in der Nutzungsweise zu treffen.

11. 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.



E. Anlage: Bestandsbäume (Stand: 2009/2016) mit Nummern

