

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 65a „Quartiersentwicklung Rauental, Bahnhaltelpunkt Verwaltungszentrum II“

Textliche Festsetzungen

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und
der ALDI GmbH & Co KG, Montabaur**

Stand: November 2016

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|----------|
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| 1. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO) | 2 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 , § 19 sowie § 21a BauNVO) | 2 |
| 3. | Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)..... | 3 |
| 4. | Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) | 3 |
| 5. | Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)..... | 4 |
| 6. | Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)..... | 4 |
| II. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1. | Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)..... | 4 |
| III | Landespflegerische Festsetzungen | 5 |
| 1. | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)..... | 5 |
| 2. | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)..... | 5 |
| IV. | Hinweise zu den textlichen Festsetzungen..... | 7 |

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet mit zwei Ordnungsbereichen (MI1-2)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
2. Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 , § 19 sowie § 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl

Im MI 1 ist eine **GRZ** (Grundflächenzahl) **von 0,6** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von 1,2 zulässig.

Im MI 2 ist eine **GRZ** (Grundflächenzahl) **von 0,6** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von 1,8 zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für bauli-

che Anlagen, die in die vorhandene Geländeoberfläche hineinragen, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im MI 1 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II begrenzt.

Im MI 2 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf IV begrenzt.

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe **(GH)** beschränkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe **(GH)** in **MI1** über Straßenniveau der Behringstraße - bezogen auf die straßenseitige Mitte der Gebäudeaußenwand - beträgt 10 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe **(GH)** in **MI2** über Straßenniveau der Behringstraße - bezogen auf die straßenseitige Mitte der Gebäudeaußenwand - beträgt 20 m.

Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

- Bei geneigten Dächern die Firsthöhe, gemessen in der straßenseitigen Mitte der Gebäudeaußenwand. Der First ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
- Bei Flächdächern: die Oberkante der Attika, gemessen in der straßenseitigen Mitte der Gebäudeaußenwand.

3.2 Fuß- und Radwegebrücke

Die lichte Mindestdurchfahrtshöhe für Züge von 7,5 m ist einzuhalten.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im MI 1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten. Entlang der Grenze zu den Flurstücken 66/95, 66/97 und 66/98 dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Im MI 2 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

4.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Für das MI 2 gilt: Für Tiefgargagengeschosse wird die Mindestdiefe der Abstandsflächen auf 1,5 m festgesetzt.

5. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. -

6. Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Mischgebiet zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachform

Gründächer und Photovoltaikanlagen sind im MI1 und im MI2 zulässig.

Im Ordnungsbereich **MI1** sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach / Pultdach bis maximal 15° Neigung.

Im Ordnungsbereich **MI2** sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach / Satteldach / Pultdach.

- mindestens 20 % der Dachflächen sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit bis zu 15 ° Neigung auszuführen.

- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind zulässig.

III Landespflegerische Festsetzungen

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

Herstellung und Optimierung von Mauereidechsen-Lebensraum

Die in der Planzeichnung als ‚AE1 bis AE 4‘ bezeichneten Flächen sind wie folgt herzurichten:

Entbuschung in dichten Strauchbeständen, Entnahme aller standortfremden Gehölze sowie ausreichende Auflichtung standortheimischer Gehölzbestände. Ergänzung von Sonderstrukturen wie Steinlinsen, Stubbenhäufen, Eidechsenburgen, oder Gabionen sowie Rundholzstapel, Erhalt der älteren, standortheimischen Laubbäume; Einsatz der Eidechsenburgen und der offenen Bodenflächen mit einer Saatgutmischung für Magerrasen. Die artangepasste Pflege der Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Im Bereich ‚AE 4‘ ist eine Rampe als Zuwegung zur Fuß-/Radwegebrücke zulässig.

Ausbildung des Radwegs und Reptilienschutzeinrichtungen

Entlang der Mauereidechsen-Lebensräume ‚AE1‘ und ‚AE2‘ sind beidseitig des Radwegs dauerhafte, für Reptilien nicht überkletterbare Schutzeinrichtungen anzubringen. Im Abstand von jeweils 50 m sind Kleintierdurchlässe mit einer lichten Höhe von 75 cm und einer Breite von 3,00 m unterhalb des Radwegs einzubauen. Die Bankette des Radwegs sind als Magerrasen anzulegen und zu unterhalten.

Nistkästen

In der Ausgleichsfläche AE3 sind 3 Sperlingskolonie-Kästen zu installieren.

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen des Parkhauses sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von maximal 1,20 m zu pflanzen.

Dachbegrünung

Im MI 1 sind Dachflächen vollständig zu begrünen.

Im MI 2 sind Dachflächen ab einer Größe von 1000 m² zu begrünen. Der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen beträgt 20 %.

Baumpflanzungen

Im Mischgebiet und in den Verkehrsgrünflächen sind jeweils mindestens 24 standortheimische Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

Strauchpflanzungen

Im Abschnitt zwischen der Fuß- und Radwegebrücke und der westlichen Grenze des Plangebiets sind auf den wegbegleitenden Banketten des Fuß- und Radwegs 30 standortheimische Sträucher in lockerer, unregelmäßiger Anordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

Anhang: Artenliste

Bäume

| | | |
|-------------------------|---|-------------------------------|
| Walnuss | - | Juglans regia |
| Felsenbirne | - | Amelanchier ovalis |
| Pyramiden-Eiche | - | Quercus robur ‚Fastigiata‘ |
| Säulen-Hainbuche | - | Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Felsenkirsche | - | Prunus mahaleb |
| Birnbaum | - | Pyrus communis |
| Eingriffeliger Weißdorn | - | Crataegus monogyna |

Sträucher:

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Felsenbirne | - | Amelanchier ovalis |
| Gewöhnliche Berberitze | - | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Gemeiner Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Purgier-Kreuzdorn | - | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | - | Rosa canina |

IV. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Bauzeiten

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 29.2. gefällt werden. Die Rodung der Wurzeln sowie die Herrichtung der Bauflächen (Planum) dürfen erst ab dem 15.3. (nach Beendigung der Winterruhe der Mauereidechse) erfolgen. Eine Ausnahme stellt die Herrichtung vorgezogener Ausgleichsflächen dar, diese müssen bis 15.3. (des Eingriffsjahres) voll funktionsfähig hergerichtet sein.

Baumkontrollen

Die Baumhöhlen enthaltenden Pappeln entlang der Behringstraße sind vor ihrer Fällung auf Besatz durch Fledermäuse und Bilche zu kontrollieren.

Bergen von Reptilien

Die Bergung streng geschützter Tiere ist durch Fachpersonal und nur innerhalb der lokalen Population durchzuführen. Die Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die Baufeldfreimachung hat in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Geräumte Flächen sind mit temporären Reptilienschutzzäunen vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß §2 (2) Landeswassergesetz (LGW) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die

Möglichkeit nicht besteht es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Städtebaulicher Vertrag

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsflächen und –maßnahmen am Heiligenweg und im Waldgebiet am Rittersturz werden über einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht. Erläuterungen zum Artenschutz sind aus dem beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz zu entnehmen.