

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

Textteil Bebauungsplan Nr. 257 f

Präambel: Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte
(gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“ der Stadt Koblenz ersetzt dieser vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Nr. 257 a "Industriegebiet an der A 61", Teil A + B (Änderung Nr. 3 Ausfertigung am 09.12.2002) und
- Nr. 257 c Teil 1 „Industriegebiet an der A 61, Logistikzentrum und Rasthof (Änderung und Ergänzung Nr. 1, Ausfertigung am 05.04.2001).

Außerhalb des Bebauungsplans "Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“ bleiben die o.a. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Industriegebiet (GI)	§ 9 BauNVO
1.1.1	Zulässig sind:	
1.1.1.1	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.	§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO
1.1.2	Nicht zulässig sind:	
1.1.2.1	Die in § 9 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.	§ 1 (5) BauNVO
1.1.2.2	Folgende Arten der nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“	§ 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
	<ul style="list-style-type: none">• Einzelhandelsbetriebe,• Werbeanlagen zur Fremdwerbung,• Bordelle sowie bordellartige Betriebe und• Vergnügungsstätten	

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

- 1.1.2.3 Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis II der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad.
- § 1 (5) BauNVO i.V. mit
§ 1 (9) BauNVO
- Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- 1.1.2.4 Alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind.
- § 1 (5) BauNVO i.V. mit
§ 1 (9) BauNVO
- Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- 1.1.2.5 Die nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 1.1.3 **Ausnahmsweise zulässig sind:**
- 1.1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- § 9 (3) Nr. 1 BauNVO
- 1.1.1.4 Einzelhandel als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.
- § 1 (5) BauNVO i.V. mit
§ 1 (9) BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen:** § 18 BauNVO
- 2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.
- 2.1.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. § 18 (1) BauNVO
- 2.1.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern in Bezug zum nächstgelegenen Punkt an der Straße "Am Rübenacher Wald" (Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der Straßenachse gemäß Planung bzw. Bestand, s. Planurkunde und Anlage 1, Bild 1). § 18 (1) BauNVO
- Hinweis: Bei Bedarf ist die Ausbauhöhe der Straßenachse zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch Interpolation zu ermitteln.
- 2.1.4 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche) können über die Höhe nach Ziffer 2.1.1 hinaus bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).
- 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl:** § 19 BauNVO
§ 20 BauNVO
- 2.2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt (s. Planurkunde). § 19 Abs. 1 BauNVO
- 2.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis 3 der BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. § 19 (4) Satz 2 BauNVO
- 2.2.3 Abweichend von Ziffer A 2.2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis 3 der BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der fachtechnische Nachweis geführt wird, dass das in der Überschreitungsfläche zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder zurückgehalten wird. § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

- 2.3 Bauweise:** § 22 BauNVO
- 2.3.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 2.4 Mindestgröße Baugrundstück:**
- 2.4.1 Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke beträgt 3.750 m². § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ordnungsziffer **a** und **b** gekennzeichneten Flächen wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht" zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrliegenschaft WTD 51 Koblenz-Rübenach) zu belasten ist.
- Die Art des Leitungsrechtes ist in der Planurkunde dargestellt.
- Eine Überbauung bzw. eine Gehölzbepflanzung von Versorgungsleitungen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.
- 4. Garagen inkl. Carports** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 BauNVO
- 4.1 Garagen inkl. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 (1) BauNVO
- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1 Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen, zu versickern.
- Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.
- Hinweis: Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen anzulegen und zu gestalten und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Dominante technische Anlagen dürfen nicht

sichtbar sein. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

- 5.2 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.

- 6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

§ 9 Abs. 2 Nr. 26
BauGB

- 6.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

- 7. Zuordnung von Ausgleichsflächen**

§ 9 (1a) BauGB und
§§ 135 a - c BauGB

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 3,40 ha als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche ist in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern **A 3** gekennzeichnet. Ein Großteil dieser Ausgleichsfläche (rd. 2,82 ha) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in gleicher Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die Themenkarte „Themenkarte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ in der Anlage des Umweltberichts / Grünordnungsplans). 2,82 ha sind somit weiterhin vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet. Weitere ca. 0,58 ha der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen dienen dem noch erforderlichen Ausgleich aus dem Verlust von für den BP Nr. 257a festgesetzten Ausgleichsflächen.

Hinweis: Die o.a. Ausgleichsflächen wurden bisher noch nicht landespflegerisch angelegt. Die durch den BP 257 f - im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c - planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege (hier im o.a. Überlagerungsbereich) fast vollständig kompensiert.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 5,04 ha Ausgleichsflächen als „Sammelmaßnahme private Grünflächen“ festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern **A 1 - A 3** gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die „Sammelmaßnahmen private Grünflächen“ sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung "Ökokontofläche Stadt Koblenz" festgesetzten Flächen **ÖK A 1** (Gesamtfläche 7.068 m²) und **ÖK A 2** (Gesamtfläche 20.841 m²) sind keinem Eingriff aus dem B-Plan Nr. 257 f zugeordnet und stünden somit zukünftig (bei Bedarf) zum Ausgleich von externen Planungen und Maßnahmen zur Verfügung.

- 7.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden im Sinne des multifunktionalen Ausgleiches auf Flächen festgesetzt, die auch zum Ausgleich der Bodenversiegelung dienen (**SP A 1 und A 2**). Die dort überlagernd getroffenen Artenschutzmaßnahmen sind ebenfalls allein durch das festgesetzte Baugebiet bzw. dessen bauliche Umsetzung erforderlich. Dementsprechend werden diese Maßnahmen ebenfalls zu 100 % den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.
- 7.3 Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der privaten Sammelmaßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Artenschutz anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden Baugebietsgrundstücke.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

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

- 1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von
- Laubgehölzhecken
 - nicht glänzenden Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
 - geschlossenen Wänden bis max. 2 Meter Höhe, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Wandseite mit Kletterpflanzen und / oder Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,
- zulässig.
- 1.2 Bei den im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ①) sind bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von geschlossenen Wänden) so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

2. Werbeanlagen

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

- 2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und bis zu einer Anlagenhöhe von maximal 20 m zulässig. Die Anlagenhöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der zur Werbeanlage nächstgelegenen Straße "Am Rübenacher Wald" (Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der Straßenachse gemäß Planung bzw. Bestand, s. Planurkunde und Anlage 1, Bild 1).
- Hinweis: Bei Bedarf ist die Ausbauhöhe der Straßenachse zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch Interpolation zu ermitteln.
- 2.3 Pro Braugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

2.4 Werbeanlagen dürfen nicht

- rotierend,
- reflektierend,
- blendend
- blinkend oder blinkend angestrahlt und
- mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift

betrieben werden.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und Freiräumen sowie deren Anlagen (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Geschotterte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.

4. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Ausgleichsflächen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Für die folgend festgesetzten CEF-Maßnahmen zum Artenschutz sowie die "Ökokontoflächen" gelten gesonderte Regelungen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in der Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Die in den Artenlisten dargestellten Pflanzqualitäten sind hingegen Bestandteil der Festsetzungen, soweit in den einzelnen textlichen Festsetzungen nichts anderes vorgegeben wird. Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

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

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3 nach Anlage 2; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Geschotterte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.

Dabei sind pro (angefangene) 500 m² anzulegender Grünfläche mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, mindestens einer davon in der 1. Größenordnung. Nach der folgenden Festsetzungen C. 2.2 durchgeführte Baumanpflanzungen können für den Nachweis angerechnet werden.

- 2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 2 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen überfahren zu sichern.

- 2.3 Bei Gebäuden sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge und 30 m² (ungestalteter) Fläche in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 2).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zu Erdreich und somit eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

- 2.4 Beträgt die Summe aller Dachflächen von Flachdächern¹ pro Baugrundstück mehr als 1.000 m², dann sind mindestens 80% der Gesamtfläche dieser Flachdächer zu begrünen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Flachdächer sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Hinweis: Bei der nach den Maßgaben von Ziffer A 2.2.3 zulässigen Grundflächenzahl-Überschreitung sind Dachbegrünungsmaßnahmen aufgrund ihrer Rückhaltefunktion von Regenwasser im nach Ziffer A 2.2.3 erforderlichen fachtechnischen Nachweis anrechenbar.

- 2.5 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ①) sind als Immissions- und Sichtschutzpflanzung durch Anlage eines Gehölzstreifens mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen flächendeckend wie folgt zu begrünen:

Anlage einer zur Grundstücksgrenze abgestuften, mehrreihigen Gehölzanpflanzung mit Bäumen der Artenliste 1 und 2 nach Anlage 2 (davon Anteil Artenliste 1 = 30 %, Anteil Artenliste 2 = 70 %) sowie Sträuchern der Artenliste 3 nach Anlage 2. Die Gesamtanteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Bäume der Artenliste 1 nach Anlage 2 sind hier als Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm und die der Artenliste 2 nach Anlage 2 als Heister zu pflanzen.

Beidseitig des Gehölzstreifens ist innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ein 1 m breiter, gehölzfreier Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

¹⁾ Definition: Flachdächer sind Dächer, die über eine Dachneigung von weniger als 10° verfügen.

- 3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 3.1 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrünflächen sind insgesamt mindestens 20 Straßenbäume (Winterlinde, Artenliste 1, Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, Pflanzabstand untereinander mind. ca. 15 m) zu pflanzen.
Abweichend von Ziffer C 1.1. kann die Bepflanzung mit Straßenbäumen abschnittsweise und bei Bedarf erst nach erfolgter Bebauung des angrenzenden Baugrundstücks (nach Festlegung der Baugrundstückszufahrt) erfolgen.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 3) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen und neu anzulegende Fuß-/ Wirtschaftswege** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **SP A 1** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse wie folgt herzustellen:
- Hinweis: vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG
- Anlage einer **Gehölzanpflanzung/ Heckenpflanzung** mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen. Die Gehölzpflanzung sollte im Zentrum der Fläche auf einer Breite von ca. 9 m stattfinden, sodass randlich auf jeweils 3 m Breite gehölzfreie Saumstreifen verbleiben.
- Die Gehölzanpflanzung ist mehrreihig mit Bäumen der Artenliste 1 und 2 (davon Anteil Artenliste 1 = 30 %, Anteil Artenliste 2 = 70 %) sowie Sträuchern der Artenliste 3 herzustellen. Die Gesamtanteile der Bepflanzung sind ca. 20 % Bäume und 80 % Sträucher (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Bäume der Artenliste 1 sind hier als Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm und die der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen.
- Die randlichen, ca. 3 m breiten Saumstreifen sind mit Landschaftsrasen (Regiosaatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter) zu begrünen. Die Saumstreifen sind einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 4.2 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **SP A 2** gekennzeichneten, ca. 9.000 m² große „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse wie folgt herzustellen:
- Hinweis: vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

- **Anlage von 4 Steinhäufen** mit eingebauten Totholzanteilen (Volumen ca. 4-6 m³) als Versteck- und Nahrungshabitat mit frostfreien Überwinterungsverstecken in 0,8-1 m Tiefe.
- **Anlage von 4 Totholzhaufen** (Volumen ca. 4 m³) ebenfalls als Versteck- und Nahrungshabitat.
- **Anlage von 8 Sandflächen** als Eiablagemöglichkeit jeweils direkt angrenzend an die Steinhäufen und die Totholzhaufen, die Sandflächen müssen sonnenexponiert sein und jeweils ca. 0,3 m tief sein.
- Die Flächen zwischen den Steinhäufen, Totholzhaufen, Sandflächen und Gebüschgruppen sind zunächst der natürlichen Sukzession zu überlassen, es muss jedoch eine jährlich wechselnde tierschonende **Mosaikmahd** im Spätherbst erfolgen mit Messerbalkenmähergerät (Stoppelhöhe 10 cm) von jeweils einem Drittel der Habitatfläche(n) mit Abräumen des Mähguts. Die Flächen werden nicht gedüngt, abgeschleppt oder gewalzt.

Nach Anlage der Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandflächen ist die mit der Ziffer **SP A 2** gekennzeichnete Fläche mit einem handelsüblichen Reptilienzaun einzuzäunen. Nach Aufstellen des Zaunes sind die Tiere aus dem Gefahrenbereich (hier die als Straßenverkehrs- und als Gewerbegebietsflächen festgesetzte Bereiche des Bebauungsplanes) in die umzäunte Fläche **SP A 2** durch einen fachkundigen Faunisten umzusetzen. Der Zaun muss bis zur Herstellung von **SPA A 1** vor Ort verbleiben, bis sich die Tiere im Bereich der Fläche **SP A 2** etabliert haben und nicht mehr in den Gefahrenbereich (s.o.) zurückwandern.

Für das Umsiedeln der Zauneidechsen aus der Maßnahme A 2 ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 44 BNatSchG erforderlich.

Zeitpunkt der Umsetzung von bauliche Maßnahmen im Plangebiet:

§ 9 (2) Nr. 2 BauGB

Erst nach Anlage der Flächen **SP A 1** und **SP A 2** wie oben beschrieben, Aufstellen des Reptilienzauns und Umsetzung der Tiere innerhalb der Fläche **SPA A 2** sind bauliche Maßnahmen innerhalb der Baugebiete und von Verkehrs- sowie Infrastrukturanlagen zulässig.

- 4.3 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **SP A 3** und **Ö A 3** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als extensive Wiesenflächen wie folgt herzustellen:

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

Entwicklung einer **mageren Wiese mittlerer Standorte** mit hohem Blühanteil (Regiosaatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter). In den ersten 5 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, um die Fläche auszumagern, Mähgut von der Fläche entfernen.

Nach dem 5. Jahr Durchführung einer floristischen Erfassung der Artenvielfalt um bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Mahdregime anzupassen.

Zeitpunkt der 1. Mahd frühestens Anfang Juli und Verbot des Aufbringens von Herbiziden, Pestiziden sowie mineralischem oder/und organischem Dünger.

- 4.4 Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "**Fuß-/ Wirtschaftswege**" sind bei Neuanlage als begrünte und als unbefestigte bzw. gering befestigte Fläche (z.B. in Form von einem Grasweg, Schotterrasenweg etc.) anzulegen.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen außerhalb der Brutsaison der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden. Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison der relevanten Offenlandarten (hier Feldvögel) Vertreibungs- und Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um die o.a. Tötung, oder Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. besetzte Nester vorhanden sind.

Beleuchtung von Außenfassaden

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für den Straßenraum und in öffentlichen Verkehrsgrünflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 257 f für die planungsbedingt betroffene Zauneidechse vor Beginn von baulichen innerhalb des B-Plangebiets erforderlich, siehe Teil C: Landespflegerische Festsetzungen, Maßnahmenflächen SP A 1 und SP A 2 und deren zeitliche Umsetzung. Die festgesetzten Maßnahmen bei der Maßnahmenflächen SP A 2 stellen ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz da.

Archäologie:

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Es wurde eine Geomagnetische Prospektion durchgeführt und durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz ausgewertet.

Hauptsächlich in der westlichen Hälfte des untersuchten Gebiets befinden sich einige Verdachtspunkte, die hinsichtlich einer bauvorbereitenden Untersuchung relevant sein können. Die Direktion Landesarchäologie geht davon aus, dass sich in der westlichen Hälfte der Planfläche (westlich der Bestandstraße Am Rübenacher Wald) archäologische Befunde befinden, die vor Erdarbeiten in diesem Bereich archäologisch untersucht werden müssen. Aber auch im sonstigen Plangebiet sind archäologische Befunde nicht gänzlich auszuschließen. Für die westlichen Planflächen sind bauvorbereitende Untersuchungen zwingend erforderlich.

Damit die in diesem Gebiet geplanten Baumaßnahmen ohne zeitliche Beeinträchtigung durch archäologische Untersuchungen durchgeführt werden können müssen weitere Planungen, insbesondere der Zeitplan von geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet eng mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz abgestimmt werden, damit rechtzeitig die notwendigen Voruntersuchungen beginnen können.

Archäologische Funde unterliegen weiterhin gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz (Telefon 0261-73626). Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in dem durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Bereichen zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 2 Absatz 2 des mit Artikelgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191) geänderten Landeswassergesetzes (LWG RLP) zu beachten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte entsprechend den Grundsätzen von § 2 Landeswassergesetz über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden.

Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen.

Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Im jeweiligen Einzelfall ist daher unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN - Vorschriften: 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“, sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Gliederung der Verkehrsflächen:

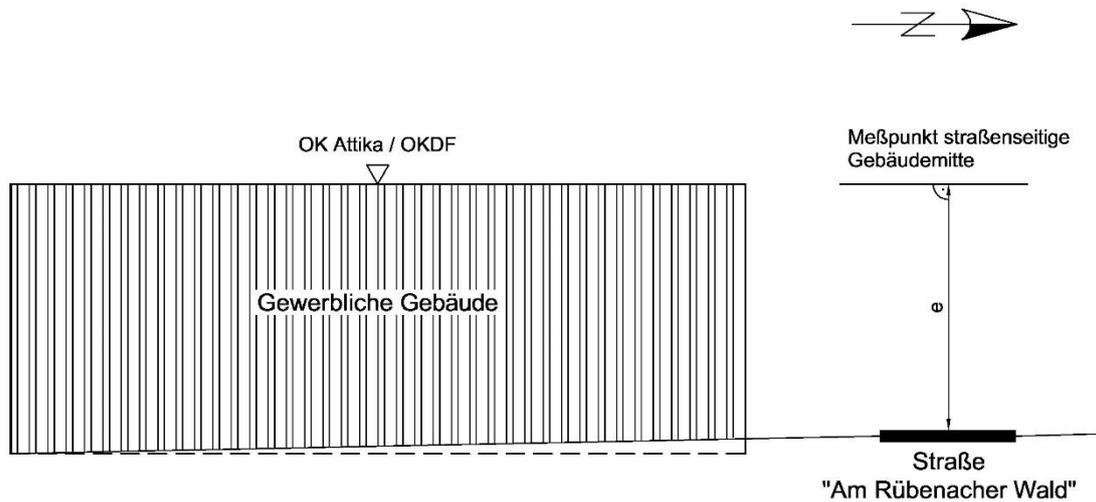
Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und (kleinteilige) Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 f
„Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“

Entwurf zur Konzeptfassung

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.1.3 und B 2.2



- e : Gebäudehöhe straßenseitig
OKDF : Oberkante Dachhaut am First
OK Attika : Oberkante Attika (Flachdach)
Bezugspunkt Straßennachse der Straße "Am Rübenacher Wald" s. textliche Festsetzungen

**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C
 (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)**

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 3

Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

Artenliste 4

Kletter- und Rankgehölze, mit Topfbällen, 60-100

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolia</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Wisterie