

Bebauungsplan

Nr. 323

„Im Keitenberg –
Feuerwehrgerätehaus Horchheim
und Gewerbegebiet zwischen Alter
Heerstraße und B 49“



der Stadt Koblenz

Textfestsetzungen

Stadt: Koblenz
Gemarkung: Horchheim
Flur: 13

Stand: August 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



**„Im Keitenberg – Feuerwehrgeratenaushorhheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstrae und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Stadt:	Koblenz		
Gemarkung:	Horchheim	Flur:	10

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung ber die bauliche Nutzung der Grundstcke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung ber die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgltige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgltige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgltige Fassung
- Gesetz ber Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgltige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgltige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschtterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgltige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgltige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgltige Fassung
- Gesetz ber die Umweltvertraglichkeitsprfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgltige Fassung
- Bundesfernstraengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgltige Fassung
- Landesstraengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgltige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgltige Fassung
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), letztgltige Fassung
- Wassergesetz fr das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgltige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgltige Fassung

Zusätzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- DIN 45691 (Geräuschkontingentierung)
- DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien)
- DIN 4102-7 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen)
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen fr bautechnische Zwecke),
- DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen) zu DIN EN 1997-1),
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum Gewerbegebiet	1
1.1.2 Einschränkung der Art der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	2
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	2
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	2
1.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	2
1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Gestaltung von Werbeanlagen	3
2.2 Dachgestaltung.....	3
3 Grünordnerische Festsetzungen	4
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	4
3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
3.3 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	5
3.4 Durchgrünung von Stellplatzanlagen.....	5
3.5 Dachbegrünung	5
3.6 Bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz	6
4 Hinweise	7
4.1 Weitere Vorgaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens	7
4.2 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche.....	7
4.3 Archäologie	7
4.4 Kampfmittelfunde.....	7
4.5 Baugrund und Bodenschutz	8
4.6 Altlasten	8
4.7 Baumschutz und Wald.....	8
4.8 Hinweise zum Artenschutz	8
4.9 Niederschlagswasser.....	8
4.10 Flächenbefestigung	9
DIN-Vorschriften und Regelwerke.....	9

Anlagen:

Pflanzliste

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zum Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2:

- Gewerbebetriebe aller Art mit den Einschränkungen der Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Einschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem, räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 100 m² aufweisen.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

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

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Einschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.),
- Einzelhandelsbetriebe aller Art

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

1.1.2 Einschränkung der Art der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Eine Kontingentierung wird auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens erfolgen. Dies wird im laufenden Verfahren ergänzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung**1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/der Anlage die in den Nutzungsschablonen eingetragene Höhe überschreiten. Die Gebäude-/Anlagenhöhe wird gemessen bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern.

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Gebäudehöhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können außerhalb des Schutzstreifens zur 110-KV-Freileitung einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 5 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu 3 m über der festgesetzten Höhe zugelassen werden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen im Abstand von 19 m beidseitig der 110-kV-Freileitung dürfen ausschließlich Pflanzen mit einer Endwuchshöhe bis zu 5,0 m gepflanzt werden. Hochbauten dürfen die festgesetzte Höhe aus der Nutzungsschablone nicht überschreiten.

Der Radius von 15 m um den Strommast ist von jeglichen Hochbauten und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Maßnahmen dürfen nur in Form von Stellplätzen und Zufahrten erfolgen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche wird zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG (EVM) sowie der Westnetz GmbH festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder sich bewegendem bzw. blinkenden Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf bis zu 20 % der Fassadenflächen zulässig, wobei die Werbung auf die ausgeübte Nutzung zu beschränken ist.

2.2 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen unter Einhaltung der Gebäudehöhen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 20° zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Anlagen darf max. 1,0 m betragen.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

3 Grünordnerische Festsetzungen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen. Bezüglich der Wuchshöhe sind die Festsetzungen aus Kapitel 1.4 zu beachten.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrrätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

3.3 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

Die Wuchshöhe jeglicher Bepflanzungen darf den jeweiligen senkrechten Abstand der Bepflanzung zur Hochspannungsleitung nicht überschreiten.

Grünflächen mit einer flächigen Abdeckung mit Mineralstoffen wie beispielsweise Kies oder Schotter stellen keine Grün- oder Vegetationsflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.

3.4 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die unter Festsetzung Nr. 3.1 formulierten Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) sowie die Vorgaben innerhalb des Schutzstreifens der Stromfreileitung sind zu berücksichtigen. Ebenso die unter 1.4 festgesetzte Endwuchshöhe der Bepflanzungen.

3.5 Dachbegrünung

Dächer auf Büro-/Wohngebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind auf ihrer Grundfläche mindestens zu 80 % zu begrünen. Die Begrünung muss dauerhaft unterhalten werden. Die Begrünung darf nur auf Flächen entfallen, die zur Gewinnung von Solarenergie über nicht aufgeständerte Anlagen genutzt werden. Bezüglich der Begrünung wird auf die FLL-Richtlinie aus dem Jahr 2018 verwiesen.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

3.6 Bedingte und befristete Festsetzung mit Maßnahmen zum Artenschutz*§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB*

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 323 „Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“ festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind erst zulässig, wenn folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt wurden:

- Um die ökologische Funktion der Fledermaus-Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten 6 Ersatzkästen (2x Vogel-; 4x Fledermauskasten) vor Beginn der Bauarbeiten aufzuhängen. Zudem müssen 10 weitere Kästen für den Anlagebedingten Biotopverlust aufgehängt werden. Diese müssen an Baumbeständen im Randbereich um das Plangebiet sowie an Gebäudewänden innerhalb angebracht werden
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz anzuzeigen.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

4 Hinweise

4.1 Weitere Vorgaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherrn/ der Bauherrin zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Innerhalb der Fläche mit Leitungsrechten (Schutzstreifen) sind nur Dachbedeckungen nach DIN 4102-7 zulässig. Glasdächer sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen im Abstand von 19 m beidseitig der 110-kV-Freileitung ausschließlich Pflanzen mit einer Endwuchshöhe bis zu 5,0 m gepflanzt werden. Hochbauten dürfen die festgesetzte Höhe aus der Nutzungsschablone nicht überschreiten.

Der Radius von 15 m um den Strommast ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.2 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche

(Anmerkung: Diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

4.3 Archäologie

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG) wird verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutete werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 DSchG).

4.4 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

4.5 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

Da auf der Fläche Altlasten vermutet werden, wird im weiteren Verfahren noch ein Bodengutachten erstellt.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Altlasten vermutet. Daher ist im weiteren Verfahren ein Baugrundgutachten zu erstellen. Hierbei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.

Die Planung ist mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz abzustimmen.

4.7 Baumschutz und Wald

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Bei Waldrodungen ist vor Baugenehmigung ein entsprechender Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart beim Forstamt Koblenz einzureichen. Anschließend muss eine flächengleiche Wiederaufforstung an anderer Stelle vorgenommen werden.

Aufgrund der Gefahr von Bränden sowie von umstürzenden Bäumen sollte bei Bebauungen grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 25 m bis 35 m zum Wald eingehalten werden.

4.8 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.9 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

4.10 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

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.

Koblenz, den

(David Langner)
Oberbürgermeister

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Anlage 1: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche	Anteilsbepflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche	Fläche zum Anpflanzen	Anpflanzen von Bäumen (Que- rungshilfe Haselmäuse)		sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn		x		x		x	x		B II./He
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn		(x)		x		x	x		B I.
Buddleia ssp.	Sommerflieder		x				x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche		x		x		x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel		(x)				x	x	x	Str
Cornus mas	Kornelkirsche		x	x			x	x		Str
Corylus avellana	Haselnuss		x	x			x	x		Str
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn		x				x	x		Str
Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn		x				x	x		Str
Frangula alnus	Faulbaum		x				x	x		Str
Ligustrum vulgare	Liguster		x				x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x				(x)	x	(x)	Str
Malus sylvestris	Wildapfel/ Holzapfel			x				(x)		B II./He
Mespilus germanica	Echte Mispel		(x)	x			x	x		B II./ Str.
Pyrus pyraeaster	Wildbirne			x			x	x		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	x	x		x	x		B II./He
Prunus spinosa	Schwarzdorn			(x)			x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere		x	x				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x	x				x	x	Str
Rosa canina	Heckenrose		x	x			x	(x)		Str
Rubus fruticosus	Brombeere			x				x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere		x	x			x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide		x				x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder		x	x			x	(x)		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x		x	x		B II./He
Tilia cordata (in Sorten)	Winter-Linde		(x)		x		x	x		Bl.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x				x	x	x	Str