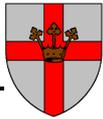


**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 171a
„Lehmkaul links“**

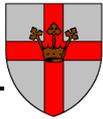


Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

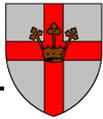
Dezember 2020



A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	5
4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
5. Garagen, Carports und Stellplätze	6
6. Nebenanlagen	6
7. Verkehrsflächen	7
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	7
9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	8
10. Grünflächen.....	8
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
C. Landespflegerische Festsetzungen.....	11
1. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.....	11
2. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	12
3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen	14
D. Hinweise.....	15
1. Artenschutz	15
2. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken.....	16
3. Wasserwirtschaftliche Belange	16
4. Freiflächenplan.....	17
5. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen	17
6. Schutz von Vegetationsbeständen	17
7. Boden und Baugrund	17
8. Bergbau / Altbergbau – mögliche Altlasten	18
9. Kampfmittelfunde	18
10. Archäologie	19
11. Brandschutz	19
12. Ver- und Entsorgung	20
13. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal	20
14. Monitoring	20
15. DIN-Vorschriften und Regelwerke	20



E. Anlagen	21
1. Pflanzliste – Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C	21
2. Schematische Darstellung zulässiger Dachformen (Darstellungen ohne Maßstab)	23
3. Lage des Ökokontos	24



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ von 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

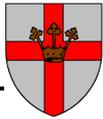
Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GFZ von max. 0,8 im Plangebiet festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m und eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m festgesetzt.

Abweichend hiervon sind Pultdächer bis zu einer Firsthöhe (FH) von höchstens 8,00 m zulässig. Dies gilt nicht für gegeneinander versetzte Pultdächer, die dem Charakter eines Satteldaches nachempfunden sind.



Flachdächer sind bis zu einer Firsthöhe (hier: gemessen an der Oberkante Attika) von höchstens 6,50 m zulässig.

Hinweis: Zur Erläuterung der einzelnen Dachformen wird auf den Anhang der Textfestsetzungen (Beispielhafte Darstellung möglicher Dachformen) verwiesen.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel, von der Oberkante Dachhaut am First (bzw. Oberkante Attika) bis zur Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt festgesetzte Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel, vom Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bis zur Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkte festgesetzte Höhe der jeweiligen Straßenverkehrsfläche – siehe Höhen in der Planzeichnung).

Höhenlage der Straßenverkehrsfläche

Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) ist in der Bebauungsplanzeichnung in „m ü.NN“ dargestellt. Die genaue Höhenlage dieses unteren Bezugspunktes an der jeweiligen Gebäudemitte ist ggf. durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung nächstliegenden, festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Bezeichnung **WA-1** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird als unterer Bezugspunkt die Höhenlage in „m ü.NN“ der geplanten Straßenverkehrsfläche „Peter-Preußler-Straße“ herangezogen (vgl. Planzeichnung).

Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Bezeichnung **WA-2** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete wird als unterer Bezugspunkt die Höhenlage in „m ü.NN“ der geplanten Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ herangezogen (vgl. Planzeichnung).

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.



3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichenordnung (PlanzV) bestimmt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gliedern sich in:

- Vorgartenzone: Flächen auf den Baugrundstücken innerhalb einer Zone von 3,00 m parallel zur an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen (Peter-Preußers-Straße, Planstraße A).
- Gartenzone: Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenzone.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Satz 1 gilt auch für Ferienwohnungen.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

(§§ 12 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der Vorgartenzone sind im gesamten Geltungsbereich pro Grundstück zwei Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einem Zufahrtsquerschnitt von jeweils maximal 2,50 m zulässig.

Grundstückszugänge sind innerhalb der Vorgartenzone in Summe bis zu einem Wegequerschnitt von nicht mehr als 1,50 m pro Grundstück zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen, Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

Die Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Größe von 25 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

Im Bereich der Vorgartenzone (vgl. Pkt. 3.2. der Textfestsetzungen) sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und vergleichbare bauliche Anlagen höher als 1,40 m (gemessen ab Oberkante des an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs) unzulässig.



Weitere Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im Baugebiet, öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsflächen als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Hinweis: Bzgl. Einfriedungen wird auf die Regelungen unter Pkt. „B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ verwiesen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (kombinierter Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Hinweis: Der festgesetzte kombinierte Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

Auf den als Straßenbegleitgrün (innerhalb der Straßenverkehrsflächen) festgesetzten Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden, Banketten und sonstigen baulichen Vorkehrungen zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung des Straßenkörpers zulässig.

Eine geringfügige Anpassung der Lage der befestigten Verkehrsflächen innerhalb der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Straßenverkehrsflächen – einschließlich Straßenbegleitgrün – ist zulässig.

Das Überfahren des Straßenbegleitgrüns zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist zulässig.

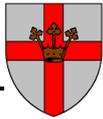
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB sind die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden privaten und öffentlichen Grundstücken in der Planzeichnung festgesetzt.

Die im Rahmen der Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung (Betonrückenstützen) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB auf den angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 0,15 m, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, zugelassen.

Auf die Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.



9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt – hier: Regenrückhaltebecken (RRB).

Aus Gründen der Verkehrssicherung ist eine Einfriedung des Regenrückhaltebeckens bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

10. Grünflächen

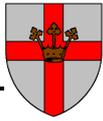
10.1. Öffentliche Grünfläche „Ö1“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Auf der in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche „Ö1“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche ist eine Nutzung als Grün- und Spielfläche zulässig. Diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Spielgeräten/-elementen, Wegen, Sitzbänken, Zäunen/Einfriedungen sind allgemein zulässig.

10.2. Öffentliche Grünflächen „Ö2“ und „Ö3“

Die in der Planzeichnung mit „Ö2“ und „Ö3“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen der Erhaltung der vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen. (vgl. landespflegerische Festsetzungen).

Innerhalb der mit „Ö2“ gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Fuß-/Radweges als direkte Wegeverbindung zwischen dem Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg und des Kreisverkehrsplatzes in einer Breite von bis zu 3,00 m zulässig. Die Befestigung der Fußwegeverbindung ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.)



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO sowie § 10 Abs. 4 LBauO)

1.1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig (vgl. Pkt.: E. Anlagen Schematische Darstellung zulässiger Dachformen).

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Breite von insgesamt $\frac{2}{3}$ der jeweils darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur First-, Grat- und der Traufkante einhalten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Zwerch- und Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

Dachaufbauten in Kombination mit einem Zwerch- oder Nebengiebel dürfen eine Breite von max. $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

1.3. Technische Einrichtungen auf dem Dach

Aufgeständerte technische Anlagen (z.B.: zur Nutzung von Sonnenenergie) sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig und dürfen die Oberkante der Attika um maximal 0,50 m überragen.

1.4. Gestaltung aneinander gebauter Gebäude

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigung und die Dachform aufeinander abzustimmen.

1.5. Einfriedungen

Einfriedungen und Mauern/Stützmauern sind innerhalb der Vorgartenzone bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (gemessen ab Oberkante des an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs). In den übrigen Grundstücksbereichen dürfen sie eine Höhe von 2,00 nicht überschreiten.

1.6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt auf maximal zwei Anlagen je Nutzungseinheit und ausschließlich an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf dabei 1,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht und sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sowie Leuchtkästen sind nicht zulässig.

Warenautomaten sind nicht zulässig.



1.7. Anlage von Stellplätzen, Zugängen zu Garagen, Grundstücksfreiflächen und Zufahrten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

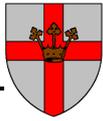
Entsprechend sind innerhalb der Grundstücksfreiflächen, d.h. aller nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Befestigungen (Versiegelungen) nur in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.). Dies gilt ebenfalls für die Befestigung den Kfz-Stellplätzen und straßenunabhängig geführten Fußwegen.

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der unbedingt erforderlichen Breite befestigt werden und sind ebenfalls durchsickerungsfähig auszubilden.

Vollständig den Boden versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) sowie das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

1.8. Gestaltung der Vorgartenzone und Gartenzone

Die nicht überbauten Teilflächen der Vorgarten- und Gartenzone eines Grundstücks sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Auf die ergänzenden Festsetzungen unter Pkt. „C.Landespflegerische Festsetzungen“ wird verwiesen.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

1.1. Öffentliche Grünfläche „Ö1“ - Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1“ und der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einer ein- bis zweireihigen Strauchgehölzbepflanzung gemäß Pflanzliste einzugrünen. Des Weiteren sind zwei hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf die Regelungen unter Pkt. 1.6 wird verwiesen.

1.2. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung – hier: Regerrückhaltebecken

Die Fläche des Regerrückhaltebeckens ist mit einer mindestens einreihigen Strauchgehölzbepflanzung gemäß Pflanzliste randlich einzugrünen. Soweit betriebliche Gründe zur Unterhaltung, Funktion und Pflege des Regerrückhaltebeckens nicht entgegenstehen, sind auf der Fläche zwei hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf die Regelungen unter Pkt. 1.6 wird verwiesen.

1.3. Private Grundstücke

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

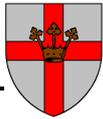
Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen, bevorzugt mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Pkt. E, Anlage Nr. 1) zu bepflanzen (Gehölzflächen). Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Bäume können auf die Verpflichtung angerechnet werden.

Ungegliederte, geschlossene über 20 m² große Wandflächen an Gebäuden (auch Nebenanlagen, Garagen und Carports) sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen (vgl. Pflanzliste – Artenliste 5) zu begrünen. Hierbei ist je 1,50 m lfd. Wandlänge eine Pflanze zu setzen. Für nicht selbst kletternde Arten sind geeignete Kletterhilfen einzurichten.

Auf die Regelungen unter Pkt. 1.6 wird verwiesen.

1.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) mit einer Dachfläche von 15,00 m² und größer sind als Gründächer herzustellen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, nicht jedoch Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen.



Die Begrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Geeignet sind Substratstärken von mindestens 8 cm.

Die Festsetzung gilt gleichermaßen für die Dächer von Garagen und sog. Carports.

1.5. Straßenbegleitgrün

Auf den als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen ist ein insektenfreundlicher extensiver Blühstreifen zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit zertifiziertem gebietseigenem Saatgut (RSM Regio) des Ursprungsgebietes 7 (UG 7) "Rheinisches Bergland", Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter in der geeigneten Standortvariante (gem. den jeweils aktuellen FLL-Empfehlungen für die Begrünung mit gebietseigenem Saatgut) anzusäen. Zur Unterhaltungspflege ist die Fläche max. 1 – 2 Mal pro Jahr, zwischen Mitte Juni und Ende September zu mähen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen; das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger auf der Fläche ist verboten.

1.6. Herstellung der Bepflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Für die Gehölzauswahl werden die in den Pflanzlisten genannten Arten besonders empfohlen. Dabei sollten überwiegend Arten aus dem heimischen standortgerechten Spektrum gewählt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen darf in keinem Fall 5% der Gesamtanzahl der gepflanzten Gehölze je Baugrundstück überschreiten. Auf öffentlichen Flächen ist auf die Pflanzung von Nadelgehölzen vollständig zu verzichten.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Sträucher und Heister sind nachzupflanzen, wenn die Lücke durch die Nachbargehölze nicht geschlossen werden kann.

Für alle pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

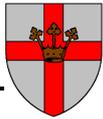
Der Pflanzabstand bei Strauch- und Heisterpflanzungen beträgt ca. 1,50 x 1,50 m.

2. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1. Öffentliche Grünflächen „Ö2 und Ö3“

Die Vegetation innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Ö2“ und „Ö3“ ist zu erhalten. Soweit Bäume oder Gehölze innerhalb dieser Flächen durch äußere Beschädigung oder durch Baumaßnahmen bedingt abgängig bzw. zu



entfernen sind, sind diese in gleichwertiger Qualität am Standort bzw. an geeigneter Stelle in der jeweiligen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Anpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14, 15 sowie 25 a und b sowie § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

3.1. Kompensationsfläche „A1“ – Entwicklung von Lebensraum für die Haselmaus

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit der Bezeichnung „A1“ gekennzeichneten Fläche sind Hecken aus standorttypischen Sträuchern und einzelnen hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu erfolgen, welche aus jeweils 3, 5 oder 7 Stück einer Strauchart bestehen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,00 m.

Innerhalb der Fläche sind mindestens 6 hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von mindestens 8,00 m zueinander anzupflanzen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der Pflanzenliste im Anhang der Textfestsetzungen zu erfolgen. Bei 30% der anzupflanzenden Sträucher muss es sich um Haselsträucher (*Corylus avellana*) handeln

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Entwicklungsmaßnahme des Lebensraums für die Haselmaus zu integrieren.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche sind als Säume zu entwickeln und im Abstand von 2-3 Jahren wechselseitig zu mähen (Mahd frühestens im Oktober). Das Mahdgut ist abzuräumen.

Zeitpunkt der Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet

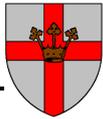
(§ 9 Abs 2 Nr. 2 BauGB)

Erst **nach Umsetzung der Kompensationsfläche „A1“** wie vorausgehend beschrieben, sind **bauliche Maßnahmen** innerhalb der Baugebiete und von Verkehrs- sowie Infrastrukturanlagen **zulässig**.

3.2. Externe Kompensationsfläche „A3“ (Gemarkung Niederberg, Flur 4, Flurstück 17)

An der westlichen und nördlichen Grenze der Kompensationsfläche „A3“ ist eine zwei- bis dreireihige Strauchgehölzbepflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf höchstens 1,50 m betragen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Zudem sind an der westlichen und nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche 8 hochstämmige Apfelbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu



pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 14,0 m betragen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

In den Bereichen, welche nicht den Strauch- und Baumpflanzungen dienen, ist eine krautreiche Wiese herzustellen und extensiv zu pflegen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der Ausgleichsfläche nicht verwendet werden. Die Wiese darf höchstens zweimal pro Jahr gemäht werden, nicht jedoch im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 16. Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.3. Externe Kompensationsfläche „A4“ (Gemarkung Niederberg, Flur 1, Flurstück 107/6)

Auf der Kompensationsfläche „A4“ sind mindestens 12 und höchstens 18 hochstämmige Apfelbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der Ausgleichsfläche nicht verwendet werden. Das Grünland darf höchstens zweimal pro Jahr gemäht werden, nicht jedoch im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 16. Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.4. Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen „A3“ und „A4“

Die unter den Punkten 3.2 und 3.3 festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen auf den Kompensationsflächen A3 und A4 sind spätestens in der auf den Beginn der baulichen Tätigkeiten im Plangebiet folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen.

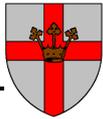
4. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen

(§ 18 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1a und §§ 135a-c BauGB)

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf den externen Kompensationsflächen (Eingriffsregelung und artenspezifische Kompensation – CEF-Maßnahmen) sind den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Den Eingriffen durch

- die privaten Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit WA (WA-1 und WA-2) festgesetzt sind, wird vollständig die externe Kompensationsfläche **A2** mit insgesamt 10.495 m² sowie ein Flächenanteil von 3.315 m² aus der externen Kompensationsfläche **A4** zugeordnet.
- die öffentlichen Verkehrsflächen wird vollständig die externe Kompensationsfläche **A3** mit insgesamt 3.345 m² zugeordnet.
- die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg) wird vollständig die Kompensationsfläche **A1** (731 m²) sowie ein Flächenanteil von 528 m² aus der externen Kompensationsfläche **A4** zugeordnet.



D. Hinweise

1. Artenschutz

Rodung/Baufeldfreimachung:

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Niststätten europäisch geschützter Vogelarten und der geschützten Haselmaus ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig.

Altgehölze und Totholz sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.

Die Untere Naturschutzbehörde ist unmittelbar bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wildlebender Tiere während der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen).

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen

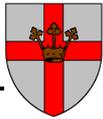
Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171a für die planbedingt betroffene Haselmaus erforderlich. Entsprechend sind erst nach entsprechender Umsetzung der Maßnahmen auf der Kompensationsfläche „A1“, bauliche Maßnahme innerhalb der Baugebiete und von Verkehrs- sowie Infrastrukturanlagen zulässig (vgl. Pkt. „C Landespflegerische Festsetzungen Nr. 3.1).

Vogelgerechte Gestaltung von verglasten Fassaden

Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteilige Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von „Glas über Eck“ oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden. Eine Begrenzung der Spiegelwirkung von entsprechenden Gebäudeteilen auf maximal 15% Außenreflexionsgrad wird empfohlen.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben



emittieren, verwendet werden, um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten zu vermeiden.

Fledermausquartiersteine/ Nisthilfen

Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an den wetterabgewandten Seiten privater Gebäude spezifische Fledermausquartiersteine einzubauen und / oder in den privaten Grünflächen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als zusätzliches Lebensraumangebot aufzuhängen und zu betreuen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Durchführung der Schutzmaßnahmen am zu erhaltenden Baum- bzw. Vegetationsbestand sowie zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Zeit der Baudurchführung (Eingriff und Ausgleich) eine ökologische Baubegleitung durch eine auf dem Gebiet der Ökologie und Faunistik fachkundige Person durchzuführen. Insbesondere vor erforderlichen Fällungen von Altbäumen ist die zuständige Naturschutzbehörde rechtzeitig bzgl. des Schutzes von Fledermäusen und der Höhlenbrüter hinzuziehen.

2. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken

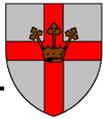
Zuordnung einer Teilfläche von 10.495 m² aus dem stadteigenen Ökokonto „Auf dem Hinterberg“, siehe Pkt. E – Anlagen, Nr. 3 „Lage des Ökokontos“.

Für die Deckung des verbleibenden Ausgleichsbedarfes wird das sog. Ökokonto der Stadt Koblenz auf dem Hinterberg herangezogen – dort stehen noch entsprechende Potentiale zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung. Die Fläche für das Ökokonto befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Koblenz (siehe Plan „Lage des Ökokontos `Auf dem Hinterberg`“). Ausgangszustand der Ökokontofläche war Wildacker, Grünlandbrache und Weihnachtsbaumkultur. Die Ökokontofläche ist bereits entwickelt bzw. umgesetzt. Die durchgeführten Maßnahmen waren die Neuanlage eines gestuften Waldrands, die Neuanlage von Wald/ Waldumbau, Waldauflichtung (Douglasien), die Entwicklung einer typischen Glatthaferwiese, die Anlage von Streuobstbeständen sowie die extensive Pflege durch zweischürige Mahd. Die Ausgleichsmaßnahme auf der Ökokontofläche auf dem Hinterberg, wird als **Ausgleichsmaßnahme A2** geführt.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse ist allerdings eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Entsprechend



wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für ein Regerückhaltebecken festgesetzt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung zu beteiligen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

4. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

5. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern bzw. abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Zur Herstellung der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen und zur Gestaltung

und Modellierung der Flächen des Straßenbegleitgrüns bzw. der Rückhaltebecken ist der Oberboden aus Baugruben und Abgrabungen zu verwenden. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.

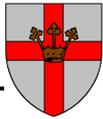
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN Vorschriften zu berücksichtigen.

6. Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

7. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen



der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

8. Bergbau / Altbergbau – mögliche Altlasten

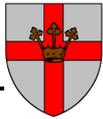
Das Plangebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Bauer“ (Braunkohle), „Hartenthal“ (Blei) und Hartenthal I (Kupfer, Zink). Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Bauer“ liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aus den vorhandenen Unterlagen zum Bergwerk „Hartenthal“ geht hervor, dass für dieses im Planbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Sollten bei den Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, sollte eine Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Es liegen Hinweise, dass in der Gemarkung Niederberg sowie den umliegenden Gemarkungen umfangreich Erzbergbau betrieben wurde. Die abgebauten Roherze wurden meist in der unmittelbaren Nähe der Förderstellen bzw. –schächten zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbedingten Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden.

9. 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 Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.



10. Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Eine geomagnetische Prospektion wurde durchgeführt und durch die Direktion Landesarchäologie ausgewertet. Insbesondere im nordöstlichen Teilbereich wurden hierbei verschiedene Verdachtsflächen kartiert. Die Direktion Landesarchäologie geht davon aus, dass sich in diesen Bereichen archäologische Befunde befinden, die vor Erdarbeiten in diesem Bereich archäologisch untersucht werden müssen. Aber auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Befunde nicht gänzlich auszuschließen.

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 die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon 0261-6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

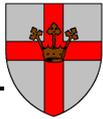
11. Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl B. 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 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV und V 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 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.



12. Ver- und Entsorgung

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen – insbesondere Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG und der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM) – durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

13. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage im Welterbe Oberes Mittelrheintal

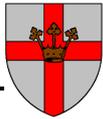
Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Welterbe Oberes Mittelrheintal wird empfohlen, bei Gebäuden die mit Schrägdächern errichtet werden, eine schieferfarbene Dacheindeckung zu verwenden. Im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden wird die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.

14. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Da eine sichere Prognose der zukünftigen Entwicklung und der damit verbundenen Annahme der Biotopstrukturen durch die Arten nicht möglich ist, ist ein Monitoring 3 Jahre nach der Herstellung der öffentlichen Grünflächen/ Kompensationsflächen durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren (Kontrolle der durch den Bebauungsplan geregelten grünordnerischen Festsetzungen). 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 Maßnahmen begründet sind. Insbesondere ist zu beurteilen, ob aufgrund der im Gebiet bzw. auf den externen Kompensationsflächen umgesetzten Maßnahmen die aktuell festgestellten Arten vorkommen müssten. Sollte sich herausstellen, dass die dann vorhandenen Biotopstrukturen nicht ausreichen, sind Aussagen zu gegebenenfalls erforderlichen Ergänzungen der Gehölzpflanzungen oder Änderungen in der Nutzungsweise zu treffen.

15. 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. Anlagen

1. Pflanzliste – Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (als Empfehlung)

Artenliste 1: Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen, max. 2. Ordnung

Hochstämme und Heister, mind. 3 x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie (Marone)
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeerbaum
Prunus cerasifera	Blutpflaume
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 2: Obstbäume regionale Sorten

Halb- und Hochstämme

Äpfel	
Ananasrenette	Jakob Lebel
Baumanns Renette	Kaiser Wilhelm
Belle Fleur	Ontario
Berner Rosenapfel	Rheinischer Bohnapfel
Cox Orange Renette	Rheinische Winterrambour
Geflammtter Kardinal	Rote Sternrenette
Goldparmäne	Rote Boskoop
Gravensteiner	Schafsnase
Jakob Fischer	
Birnen	
Gellerts Butterbirne	Gute Luise
Süßkirschen	
Kassins Frühe	Regina
Kordia	Schwarze von Chavannes (Landelet)
Zwetschgen	Mirabellen
Bühler Frühzwetschge	Nancy-Mirabelle
Deutsche Hauszwetschge	
Pfirsiche	Quitten
Roter Weinbergspfirsich	Ronda
Walnüsse	
Geisenheimer (Nr. 26)	Weinsberger (W1)



Artenliste 3: Ergänzungsliste Bäume im öffentlichen Raum

Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. 12 cm Stammumfang

Laubbäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 4: Urost

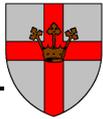
Sträucher verpflanzt, 100 – 125 cm Höhe

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus domestica insititia	Haferschlehe
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

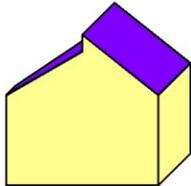
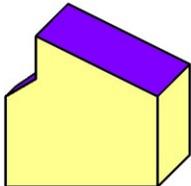
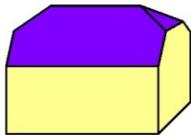
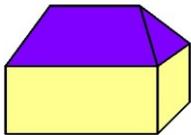
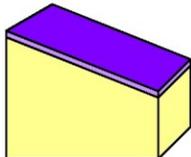
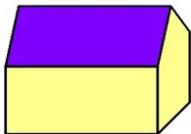
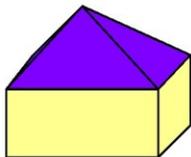
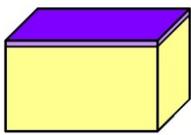
Artenliste 5: Kletter- und Rankgehölze

Pflanzen mit Topfballen 60 - 100

Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe



2. Schematische Darstellung zulässiger Dachformen (Darstellungen ohne Maßstab)

	
versetztes Pultdach "Satteldach nachempfunden"	versetztes Pultdach "nicht Satteldach nachempfunden"
	
Schopfwalm- /Krüppelwalmdach	Walmdach
	
Pultdach	Satteldach
	
Zeltdach	Flachdach

3. Lage des Ökokontos



Übersichtsplan: Auszug aus dem amtlichen Stadtplan Koblenz, ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 171a "Lehmkaul links"
Gemarkung Niederberg, Flur 6



Anlage 3