



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 159, Änderung Nr. 5
„Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Februar 2024

ENTWURFSFASSUNG



Präambel	1
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche	1
3. Flächen für den Gemeinbedarf	1
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	1
5. Öffentliche Grünflächen	2
6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	2
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	2
8. Nebenanlagen	2
9. Ver- und Entsorgungsanlagen	2
10. Niederschlagswassermanagement.....	3
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege.....	4
3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	4
C. Landespflegerische Festsetzungen	5
1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf	5
2. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen	6
3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	6
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. Verlegung der bisherigen Kompensationsflächen.....	8
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	9
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	9
2. Baumschutzsatzung	11
3. Stellplatzsatzung	11
4. Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
5. Starkregenvorsorge.....	11
6. Boden und Baugrund.....	12
7. Kampfmittelfunde	12
8. Archäologie / Erdgeschichte	12
9. Brandschutztechnische Anforderungen	12
10. Ver- und Entsorgungsleitungen	13
11. DIN-Vorschriften und Regelwerke	13



Präambel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ in dessen letzter Fassung (einschließlich der bisherigen Änderungen Nr. 1 – 3).

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 5 besitzen Satzung, Text und Begründung des o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ auf dem Gelände der Kindertagesstätte (folgend KiTa) von max. 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

1.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen (II) auf dem Gelände der KiTa als Höchstmaß festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer KiTa sowie diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig. Innerhalb des mit einem „G-F-L“ bezeichneten Schutzstreifens zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.



5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hinweis: Die öffentlichen Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entsprechen der Bestandssituation.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhaltefläche für Bachfreilegung“ festgesetzt, für welche die Anlage von ausreichend breiten Gewässerrandstreifen bzw. die Bachhoffenlegung des Bubenheimer Baches vorgesehen ist.

Hinweis: Innerhalb der mit „Vorhaltefläche für Bachfreilegung“ (Ö1) gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines wasserdurchlässigen Weges in einer Breite von bis zu 3,5 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Hinweis: Der festgesetzte kombinierte Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg „F-R-W“ 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.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden die mit „G-F-L“ bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Planungen zur Befestigung oder Bepflanzung sind vor Errichtung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

8. Nebenanlagen

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

Anlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die planungsrechtliche Festsetzung A.7 verwiesen.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Hinweis: Die Versorgungsflächen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entsprechen der Bestandssituation. Die Versorgungsflächen sind dementsprechend mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Abfall (W = Wertstoff) festgesetzt.

Neu zu errichtende Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie



Anlagen für erneuerbare Energien sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1“ sowie den Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Ausgenommen hiervon ist die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „A5“ (Kompensationsfläche).

10. Niederschlagswassermanagement

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Flächen des Gemeinbedarfs anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder / und der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen und ökologischen Maßstäben möglich ist:

- a) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Vorhabengrundstück.
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und / oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung / Bewässerung über Baumrigolen.

Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen. Die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen durch die technischen Einrichtungen zur Versickerung in ihrem aktuellen Zustand sowie in ihrem Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstände zu dem relevanten Wurzelbereich sind fachkundig zu ermitteln und einzuhalten.

Von der Festsetzung befreit sind Gehölze, deren zusätzliche Bewässerung aufgrund der Ansprüche der Baumart, der Entwicklung oder dem Erhalt des Gehölzes nicht zuträglich sind.

Zu den dezentralen Maßnahmen a) – c) ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Dieses ist als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.4 und D.5 verwiesen.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ herzustellen, zu gestalten, zu begrünen und gemäß § 6 Abs. 8 der v.g. Satzung hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsfläche – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Das Anlegen von Schotter, -Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf

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

1.1. Dachbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Gebäuden mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert < 0,5 Cs erzielt, unter der Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantungen) vorzusehen.

Hinweis: Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (www.fll.de) zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu beachten.

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z.B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen, nicht jedoch für Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

1.2. Fassadenbegrünung

Fensterlose und türlose Fassadenbereiche sind ab einer Breite von 5 m umfassend einzugrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig zu ersetzen.

Bei einer bodengebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge mindestens zwei selbstklimmende oder kletternde Pflanzen zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze sollte eine mindestens 0,5 m² große Pflanzscheibe sowie eine 0,50 m tiefe und 1 m³ große Pflanzgrube zur Verfügung stehen.

Bei einer wandgebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge jeweils zusammenhängende begrünte Flächen mit einer Mindestgröße von 1 m² vorzusehen.

Alternativ ist eine Fassadenbegrünung durch vorgesetzte Spalierbäume zulässig.

Hinweise: Die Hinweise der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (www.fll.de) für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen sind zu beachten.

Es wird ergänzend auf die planungsrechtlichen Festsetzungen A.7 verwiesen.

1.3. Gestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte

Die Gestaltung und Unterhaltung des Außengeländes der KiTa soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, extensiv erfolgen und die zum Erhalt festgesetzten Bäume integrieren. Der Verlust von Bestandsbäumen ist innerhalb des Außengeländes der KiTa zu ersetzen.



2. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen

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

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der KiTa bzw. nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Dabei sollten überwiegend Laubbaumarten aus dem heimischen und standortgerechten Spektrum gewählt werden.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig vorzunehmen.

Der Baum der Art „Walnuss“ (*Juglans regia*) mit der Bezeichnung „M1“ ist aufgrund seiner Wertigkeit bei Abgang im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Ein Ersatz an anderem Ort ist zulässig, wenn eine fachgerechte Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

Sträucher und Heister sind nachzupflanzen, wenn die Lücke durch die Nachbargehölze nicht geschlossen werden kann.

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

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.2 verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

3.1. Erhaltung festgesetzter Bäume

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume der Art „Walnuss“ (*Juglans regia*) mit der Bezeichnung „M1“ und „M2“ sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig.

Im Falle eines Abgangs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.

3.2. Maßnahmen zum Erhalt solitärstehender Gehölze

Für die große „Walnuss“ mit der Bezeichnung „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges ist wie im Bestand eine luft- und wasserdurchlässige Abdeckung unterhalb der Baumkrone zum Begehen und Befahren zwingend vorgegeben. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit ist der große Walnussbaum „M1“ durch einen verbreiterten Schutzradius von 12 m (10 m + 2 m) zu schützen sowie in die Außenbereichsplanung der KiTa zu integrieren.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzung C.1.3 verwiesen.

3.3. Schutz bei Baumaßnahmen

Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“¹ durchzuführen.

¹ Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



Aufgrund der hohen ökologischen Relevanz ist der große Walnussbaum „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges über die DIN 18920 hinaus zu schützen. Die Krone kann durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden (maximal zulässiger Rückschnitt bis Kronenradius von 10 m). Zum Schutz vor baulichen Eingriffen ist im Radius von 12 m um den Stamm nach Südosten ein Wurzelvorhang sowie im nördlichen Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums einzubringen.

4. 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 2 BauGB)

4.1. Kompensationsfläche „A5“ – Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstücke 297/18 und 297/20)

Hinweis: Die Kompensationsfläche „A5“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden. Die tatsächlich hergestellte Wegeführung widerspricht der planungsrechtlich festgesetzten Wegeführung, sodass jene zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. zur Legitimierung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden ist.

Auf der mit „A5“ gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein ca. 10 m breiter Streifen am Bubenheimer Bach freizuhalten. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 10 – 15 m. Als Unternutzung ist eine extensive Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet. Abgängige Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

4.2. Externe Ersatzkompensationsfläche „A1“ – Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1)

Auf der Ersatzkompensationsfläche „A1“ ist im nordöstlichen Bereich der Fläche auf ca. 1.700 m² eine Obstbaumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sollen mindestens 10 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 15 m angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden (es können die gleichen Arten angepflanzt werden, die wegfallen). Als Unternutzung ist eine extensive Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet.

Der südwestliche Bereich der Parzelle (unterhalb der Stromleitungen) soll durch eine insektenfreundliche, zertifizierte Regiosaatgutmischung eingegrünt werden. Auch dieser Bereich ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zweimal im Jahr zu mähen. Zur Aushagerung der Flächen können in den ersten Jahren weitere Mahd-Durchgänge erforderlich sein.

Im Falle eines Abgangs von Bäumen, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.

4.3. Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen

Die unter dem Punkt *landespflegerischen Festsetzung C.4.2* festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen auf der Kompensationsfläche „A1“ sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der KiTa bzw. nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.



5. Verlegung der bisherigen Kompensationsflächen

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

Hinweis: Die bestehenden Kompensationsflächen des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ mit der Bezeichnung „B“ und „5b“ werden für die Gemeinbedarfsfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche (anteilig) beansprucht und sind adäquat zu ersetzen.

Den Eingriffen durch den Entzug der bisher (anteilig) festgesetzten Kompensationsflächen

- „B“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12) zugunsten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 462 m² zugeordnet.
- „B“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12) zugunsten einer neu versiegelten öffentlichen Verkehrsfläche wird die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 43 m² zugeordnet.
- „5b“ mit der amtlichen Kennung „KOM-134 746 235 682 5“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 1828/1) zugunsten einer neu versiegelten öffentlichen Verkehrsfläche wird vollständig die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 390 m² zugeordnet.



D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes

1.1. Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.

1.2. Rodung / Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Niststätten ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen 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).

1.3. Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände und Biotope hinter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind während der gesamten Bauzeit durch einen Bauzaun abzugrenzen. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen oder zur Ablagerung von Baustellengeräten oder Bodenaushub verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass weder die Wiesenfläche noch die Gehölzbestände beschädigt werden.

1.4. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder-fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale



Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.

- Einsatz geeigneter Fenster- oder Fassadenflächen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Hinweis: Es wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte aus dem Jahr 2022 verwiesen (www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

1.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Insektenfauna sollen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer möglichst warmweißen Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin verwendet werden. Um unnötige Lichtemissionen sowie eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden müssen die Lampen eine Richtcharakteristika nach unten aufweisen und müssen möglichst niedrig angebracht werden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Hinweis: Es wird auf die Lösungen der Lichtverschmutzung der gemeinnützigen Organisation Paten der Nacht gGmbH verwiesen (www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/).

1.6. Nisthilfen und Quartiere

Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an dafür geeigneten Fassaden und an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 Meter, freier Anflug) künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und auch für Fledermäuse anzubringen bzw. einzubauen. Die Anbringung der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.

Hinweis: Es wird auf die Informationsbroschüre vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) aus dem Jahr 2015 verwiesen (https://www.bund-brandenburg.de/fileadmin/brandenburg/Tiere/2015_10_BUNDhintergrund_Spatz_un_d_Co_web.pdf).

Ebenso sollte bei der Planung des Außengeländes der KiTa umfangreiche Anpflanzungen von Hecken und Bäumen berücksichtigt werden, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu etablieren.

1.7. 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. Eine Baustelleneinrichtung auf der internen Kompensationsfläche „A5“ sowie der nördlich angrenzenden geschützten Streuobstwiese ist verboten.



2. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz“ (kurz Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3. Stellplatzsatzung

Die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ in der derzeit geltenden Fassung ist zu beachten.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.2D.7 verwiesen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – folgend: WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M-153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Weiterhin ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden.

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 (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

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

5. Starkregenvorsorge

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Die beabsichtigte KiTa liegt in unmittelbarer Nähe zum Bubenheimer Bach. Gemäß Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung ist bei Starkregenereignissen mit Ausuferungen des Gewässers sowie bei Extremereignissen mit einer Flutung des KiTa-Geländes zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführungsplanungen sollten daher die Belange der Starkregenvorsorge Berücksichtigung finden - z.B. durch eine hochwasserangepasste Bauweise, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sowie Planungen / Konzepte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Grundstück zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser.

Hinweis: Seit 2020 werden für die Koblenzer Stadtteile sogenannte Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepte sukzessive aufgestellt. Für den Stadtteil Bubenheim liegt dieses Konzept zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge sind sukzessive abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/vorsorgekonzepte-starkregen-und-hochwasser/#accordion-1-3>.



6. 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.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.7 und D.8 verwiesen.

7. 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 Kampfmitteldienstes, 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 Kampfmitteldienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

8. Archäologie / Erdgeschichte

Im östlich angrenzenden Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bebauung „In den Wiesen“ und dem Gewerbegebiet ist ein römisches Gräberfeld kartiert. Infolgedessen ist im Plangebiet ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen weiterhin gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland- Pfalz (DSchG), der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon 0261 / 6675-3000, E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

9. Brandschutztechnische Anforderungen

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2 1.1/1 ist zu beachten.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.



Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen – insbesondere Leitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM) sowie der Stadtentwässerung – Eigenbetrieb der Stadt Koblenz – durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erforderliche Neubau- als auch Um- und Ausbaumaßnahmen sind daher frühzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

11. DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.