

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

"Nr. 151a - Goebensiedlung"

Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Koblenz
Ehrenbreitstein
7

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Zusätzliche Bestandteile des Bebauungsplanes:

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen

(Die vorgenannte DIN-Vorschrift liegt bei der Stadtverwaltung Koblenz zur Einsicht bereit).

Gehört zum Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: Dezember 2011

Gliederung:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)
- 1.2 Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3 Eingeschränkte Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Garagen, Stellplätze und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Nr. 5 BauNVO)
- 1.5 Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 1.6 Verkehrsmischflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.8 Öffentliche Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.9 Sichtdreiecke
- 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 1“
- 1.10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 2“
- 1.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 3“

2.0 Gestalterische Festsetzungen

- (gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1 Einfriedungen
(gem. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 8 (8) Satz 3 LBauO)

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

- (gemäß BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB)
- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Sortierung und Zeitpunkt der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
(öffentliche Flächen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün "V")
- 3.2.2 Öffentliche Grünfläche A
- 3.2.3 Öffentliche Grünfläche B
- 3.2.4 Öffentliche Grünfläche C
- 3.2.5 Öffentliche Grünflächen D

- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.3.1 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
- 3.3.2 Private Grünflächen „E“
- 3.3.3 Erhaltung von Bäumen

4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes

5.0 Landschaftsplanerische Hinweise/ Flächenversiegelungen

6.0 Allgemeine Hinweise

Anlage: - Pflanzenliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstwerte.

1.2 Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

Im Falle des Baus von Doppelhäusern bedarf es zur Errichtung der ersten Doppelhaushälfte einer vorherigen Baulasteintragung über gegenseitige Grenzbebauung auf den benachbarten Grundstücken.

1.3 Eingeschränkte Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 Garagen, Stellplätze und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Nr. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Dabei müssen die Vorderkanten von Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie an der Erschließungsseite einhalten.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) grundsätzlich zulässig, weshalb die Garagenzufahrt ebenfalls als Stellplatz gewertet werden darf.

1.5 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der talseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt/ First (= OK DF) bis zur natürlichen Geländeoberfläche.

1.6 Verkehrsmischflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend mit „V“ gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als „Verkehrsmischflächen“ ohne separate Fahrbahn und Bürgersteiganlage anzulegen.

In den Verkehrsflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.7 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1: 1,5 anzulegen.

Hinweis:

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - nicht dargestellt, da der Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger deren Zulässigkeit auf den angrenzenden Privatgrundstücken vertraglich regeln wird.

1.8 Öffentliche Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind auf den hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen anzulegen. Darüber hinaus ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.9 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 1“

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (2,0 m Breite) wird zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Koblenz festgesetzt.

Dieser Versorgungsträger erhält über diese Fläche das Recht der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen.

Zu diesem Zweck kann die Fläche von Bediensteten des Trägers befahren, betreten und genutzt werden.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines gesonderten Rechtsaktes.

Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf dieser Fläche unzulässig.

1.10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 2“

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (3,5 m Breite) wird zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Über diese Flächen erhält die Allgemeinheit das Recht, die anliegenden Grundstücke jederzeit mit dem KFZ oder sonstigen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß zu erreichen und zu verlassen.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

1.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 3“

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 (1,0 m Breite) wird zugunsten der KEVAG Verteilnetz GmbH festgesetzt.

Dieser Versorgungsträger erhält über diese Fläche das Recht der Verlegung und Unterhaltung eines 20 kV-Erdkabels.

Zu diesem Zweck kann die Fläche von Bediensteten des Trägers befahren, betreten und genutzt werden.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines gesonderten Rechtsaktes.

Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf dieser Fläche unzulässig.

2.0 Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Einfriedungen

(gem. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 8 (8) Satz 3 LBauO)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten „Sichtdreiecke“ dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen (Hecken) eine Höhe von 0,6 m - gemessen von Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Straße bis Oberkante Einfriedung - an keiner Stelle überschreiten.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gemäß BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB)

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

Es wird empfohlen, bei der Anpflanzung von Hecken ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen (z.B. Spielplatz sowie Beete innerhalb der Straßenflächen) sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Hochstämme (I. und II. Ord.): 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)
- Obstbaum-Hochstämme: ab 180 cm Stammhöhe, 14-16 cm StU
- Heister: 2xv, 150 - 200 cm Höhe
- verpflanzte Sträucher: 2xv, 80 - 100 cm Höhe
(2 x v. = zweimal verpflanzt)

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Der Wurzelbereich von neu gepflanzten Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m von jeder Versiegelung freizuhalten.

Bei der Erhaltung von Baum- und Strauchbeständen auf den einzelnen Baugrundstücken sind während der Bauphase die Empfehlungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten (siehe Anlage 2).

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün "V")

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind Bäume (I. Ordnung) der Arten:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)

sowie Sträucher der anliegenden Liste (Anlage 1) zu pflanzen.

Die Verwendung von Sorten, die besonders unempfindlich gegenüber straßentypischen Belastungen sind, wird empfohlen.

Der Unterbewuchs ist durch die Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Gehölzliste zu gestalten.

3.2.2 Öffentliche Grünfläche A

Auf der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche A ist der Vegetationsbestand aus Wiesenflächen (Rasen) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und gemäß Plandarstellung durch Neupflanzung von Walnussbäumen (*Juglans regia*) zu ergänzen. Zulässig sind Unterhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Vitalität der Bäume und zur Verkehrssicherung.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Befestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

3.2.3 Öffentliche Grünfläche B

Gemäß Textfestsetzung 3.2.2 ist der vorhandene Vegetationsbestand aus Wiesenflächen (Rasen) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Befestigungen jeglicher Arten sind unzulässig.

3.2.4 Öffentliche Grünfläche C

Die öffentliche Grünfläche C dient als Parkanlage. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Gemäß Textfestsetzung 3.2.2 sind Baumpflegemaßnahmen, die zur Erhaltung der Vitalität der Bäume dienen ebenso zulässig wie verkehrssichernde Maßnahmen. Darin eingeschlossen sind auch Maßnahmen zur Entnahme von Bäumen, wenn sie in Konkurrenz zu einer gesunden Entwicklung von benachbarten Bäumen führen.

Zulässig ist die Anlage von Gehwegen und befestigten Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Form.

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzabstände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Die Pflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind als Rahmenvorgabe zu beachten.

Für die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung der Grünanlage ist ein Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt der Stadt Koblenz abzustimmen ist.

3.2.5 Öffentliche Grünflächen D

Öffentliche Grünfläche D dient als Spielplatz.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zulässig sind Maßnahmen zur Erhaltung der Vitalität der Bäume und zur Verkehrssicherung. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen im Kronenbereich der Bäume ist die DIN 18920 zu beachten.

3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.3.1 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind zu mindestens 25 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Bepflanzungen nach der Textziffer 3.3.3 sowie auf dem Grundstück bereits bestehende Gehölz-/ Baumbestände, die erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.

Erdanschüttungen sind in die Topographie einzubinden und möglichst flach zu verziehen.

3.3.2 Private Grünflächen „E“

Auf der privaten Grünfläche E ist der Bestand an Laubbäumen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Zulässig sind Pflegemaßnahmen die dem langfristigen Erhalt der Bäume dienen und der Verkehrssicherung. Die DIN 18920 ist bei allen Baumaßnahmen im Kronenbereich der Bäume zu beachten.

Die Freiflächen können, soweit sie nicht als Stellplatzflächen vorgesehen sind, als Nutz-, Zier- oder Freizeitgarten genutzt werden. Bauliche Anlagen sind nur insoweit zulässig, wenn sie einer gärtnerischen Nutzung dienen.

Einzäunungen sind, soweit nicht auf sie verzichtet werden kann, in Form lebender Hecken oder senkrechter Holzlattenzäune (Staketenzäune) vorzunehmen, deren Höhe 1,50 m nicht überschreiten darf. Befestigungen dürfen nur in wasserdurchlässiger Form vorgenommen werden (Kies-, Schotterwege und Platzflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

Die Aufstellung von Garagen, Schuppen, ortsfesten Funk- und Fernsehantennen, offenen Feuerstellen ist nicht zulässig.

Gartenlauben dürfen eine Größe von 24 m² bebaute Grundfläche einschließlich überdachte Vorplätze und Geräteräume nicht überschreiten.

3.3.3 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung durch Signatur entsprechend gekennzeichneten Baumbestände sind zu erhalten.

Im Wurzelbereich der Baumkrone sind keinerlei bauliche Anlagen, Befestigungen oder Leitungen zulässig.

Die Empfehlungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten.

4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung der privaten Flächen im Baugebiet erfolgt entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Koblenz im Trennsystem. Unabhängig davon wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu verwenden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

5.0 Landschaftsplanerische Hinweise/ Flächenversiegelungen

Maßnahmen zum Bodenschutz während und nach Abschluss der Baumaßnahmen

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Baustelleneinrichtungen sowie (Zwischen-) Lagerplätze für Material und Erdaushub sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen anzulegen.

Nach Abschluss der Boden- und Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten 50 - 80 cm tief zu lockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Anlage von extensiven Dachbegrünungen wird für Wohnhäuser mit flachgeneigten Dächern sowie Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern ausdrücklich empfohlen.

Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken und Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen etc. mit einer extensiven Dachbegrünung mit geringer Lastannahme (etwa 100 kg/qm) und geringer Schichtdicke zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) sollte mindestens 5 cm betragen.

Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch innerhalb des Baugebietes sollte in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, wird empfohlen, Rodungen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen. Das Verbot der Zerstörung von Brut- und Lebensräumen ist zu beachten

Beleuchtung der Außenanlagen

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude im Wohngebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachtaktiven Fauna die Verwendung von Lampen mit geringem UV-Licht-Anteil empfohlen.

Fledermaus und Vogelnistkästen

Belassen, Anbringen und Unterhaltung von künstlichen Fledermaus- und Vogelnistkästen. Zusätzlich soll an vorhandenen Bäumen und geplanten Gebäuden Nisthilfen und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden.

6.0 Allgemeine Hinweise

Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz zu erstatten.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist die Sammlung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers empfohlen worden.

Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb im Einzelfall mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.

Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sollten diese Verhältnisse insbesondere berücksichtigt werden.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst, Tel.: (0261/ 9638530/ 0171/3831364) unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Koblenz, im Dezember 2011

Anlage: - Pflanzenliste

Anlage 1

Verwendungsbereiche		Strauchpflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung ¹ B II. = Bäume II. Ordnung ² Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecker
Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	x	x	B II. /He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x	x		B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		(x)	x	x		B I.
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		(x)	x	x	x	B I.
Betula pendula	Hänge-Birke		(x)	x			B I.
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder			x			Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x		x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x		x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel		x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x		x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x	(x)	x	x		B II./He

Fortsetzung nächste Seite

¹ Bäume I. Ordnung = hochwüchsige Bäume

² Bäume II. Ordnung = mittelwüchsige Bäume

Verwendungsbereiche		Strauch-/pflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecker
Zu pflanzende Art							
Cytisus scoparius	Besen-Ginster			x			Str
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x		x	x		Str
Frangula alnus	Faulbaum	x		x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche		(x)	x	x		B I.
Hedera helix	Efeu				x	x	Bo
Ligustrum vulgare	Liguster			x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		(x)	x	(x)	Str
Mahonia aquifolium	Mahonie			x	x	x	Str
Malus sp.	Zierapfel		x	x	x		B II.
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch			x	x		Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne		x	x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x		x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x			(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x		x	x		B II./He

Fortsetzung nächste Seite

Verwendungsbereiche Zu pflanzende Art		Strauchpflanzungen	Baumpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister Bo=Bodendecker
Quercus robur	Stiel-Eiche		(x)	x	(x)		B I./He
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x			x	x	Str
Robinia pseudacacia	Scheinakazie		x	x	x		B I.
Rosa canina	Hunds-Rose	x		x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)				x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x		x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x		x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x		x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x		B II./He
Spiraea x arguta	Scheinspiere			x	x		Str

Rank- und Kletterpflanzen			Wuchsform							
Zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche	Abk.	selbstklimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe in m	sonnig	halbschattig	schattig	Kl. = Kletter-/ Rankpflanze
Clematis vitalba	Waldrebe			x		2-4	x	x		Kl.
Clematis-Hybriden	Großbl. Waldrebe			x		-8	x	x		Kl.
Hedera helix	Efeu		x		x	20-30		x	x	Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		(x)	x	x	5-7 (9)		x	x	Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			(x)	x	2-3	x	x		Kl.
Lonicera x heckrotii	Geißblatt			x		3-4	(x)	x	x	Kl.
Lonicera henryi	Immergr. Geißblatt			x		3-4		x	x	Kl.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		x	(x)	x	8-9 (15)	x	x		Kl.
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe			x	x	12-15	x	x		Kl.
Polygonum aubertii	Knöterich			x	x	8-14	x	x	x	Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose			x		2-4	x			Kl.
Vitis ssp.	Wein			x	x	5-6 (10)	x	X		Kl.
Wisteria sinensis	Blauregen			x		10-12 (15)	x	x		Kl.