

## **Textliche Festsetzungen**

**zum**

### **Bebauungsplan**

## **"Ober den Höfen"**

<b>Stadt:</b>	<b>Koblenz</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Arenberg</b>
<b>Flur:</b>	<b>2</b>

#### **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 (UVP) 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

### **Gehört zum Satzungsexemplar**

**Stand: August 2011**

**Stadt Koblenz, im August 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)

### **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 (Verkehrsrückgrün "V")
- 3.2.2 Öffentliche Grünfläche Spielplatz
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.3.1 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
- 3.3.2 Bepflanzung auf der Fläche „A“
- 3.3.3 Erhaltung von Bäumen
- 3.3.4 Hinweis zur Erhaltung und Bereitstellung künstlicher Nistkästen für Fledermäuse und Vögel im Baugebiet
- 3.4 Hinweis zur Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen

- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.5.1 Externe Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Arenberg, Flur 8,  
Parzellen 102/4 und 101/4
- 3.5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Arenberg, Flur 8,  
Parzelle 18
- 3.6 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und  
-maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen  
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

#### **4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes**

#### **5.0 Landschaftsplanerische Hinweise**

#### **6.0 Allgemeine Hinweise**

Anlage 1: - 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.

Die **Geschossfläche** ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind (gem. § 20 (3) BauNVO) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### **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- oder Doppelhäuser 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 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. eine Wohnung 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.

## **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.

### **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 Spielplatz**

Der Spielplatz ist als naturnaher Spiel- und Erlebnisraum zu gestalten und zu pflegen. Befestigungen sind nur in Form wasserdurchlässiger Beläge erlaubt.

Die Bepflanzung hat ausschließlich mit heimischen, ungiftigen Gehölzen zu erfolgen.

Für die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Baumbestände sind die Maßgabe der Textfestsetzung Ziffer 3.3.3 entsprechend 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 m<sup>2</sup> 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 Bepflanzung auf der Fläche „A“**

Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen auf den privaten Grundstücken sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Der Anteil von Heistern muss mind. 10 % betragen.

Vor Gebäudefassaden ist mindestens ein einreihiger, geschlossener Gehölzstreifen aus Sträuchern und Heistern mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 x 1,0 m vorzusehen.

Auf der übrigen Pflanzgebotsfläche sind Pflanzungen von Sträuchern in Gruppen zu jeweils 3, 5 bis 7 Stück mit einem Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m vorzunehmen.

Es sind nur Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die verbleibenden, nicht bepflanzten Flächenanteile der Pflanzgebotsflächen „A“ sind als Wiesenflächen zu belassen.

#### **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. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.

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

### **3.3.4 Hinweis zur Erhaltung und Bereitstellung künstlicher Nistkästen für Fledermäuse und Vögel im Baugebiet**

Die innerhalb des Baugebietes bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel sind als wertvolle Habitatstrukturen so weit wie möglich an Ort und Stelle zu belassen und dauerhaft zu erhalten.

Für die zukünftige Bebauung wird daher das Anbringen von künstlichen Nisthilfen oder Fledermauskästen ebenso empfohlen wie der Rückgriff auf fledermausfreundliche Bauaspekte (s. Bauhandbuch Fledermäuse).

Unter Verweis auf die faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet sind insgesamt rd. 40 neue künstliche Nistgelegenheiten für Brutvögel an Gebäuden und Bäumen zu schaffen.

Demzufolge sind aus Gründen des Artenschutzes pro Baugrundstück mindestens zwei neue Niststätten oder Nisthilfen für heimische Brutvögel wie Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Trauerschnäpper und Bachstelze zu schaffen.

Die vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind, soweit sie nicht auf den zu erhaltenden Bäumen angebracht sind, auf die umliegenden Bäume zu verteilen. Möglichkeiten für die Anbringung bieten vor allem die alten Walnuss- und Kirschbäume am Rand des Geltungsbereichs sowie die umliegenden Streuobstbäume.

Da die für den Artenschutz bedeutsame Maßnahme jedoch ohne bodenrechtliche Relevanz ist, kann eine planungs- oder Bauordnungsrechtliche Festsetzung zu ihrer Durchsetzung nicht greifen.

**Die konkrete Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhaben-/ Erschließungsträger verbindlich geregelt (Hinweis).**

### **3.4 Hinweis zur Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen**

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

### 3.5 **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

#### 3.5.1 **Externe Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Arenberg, Flur 8, Parzellen 102/4 und 101/4**

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche außerhalb des Baugebietes (Parz. 101/4 und 102/4, Flur 8, Gemarkung Arenberg/ 7.400 qm) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

##### **Anlage einer Streuobstwiese:**

Die Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen, d.h. mit einer dem Standort angepassten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen und mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend Plan-darstellung zu bepflanzen.

Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbisschäden sowie gegen Schäden durch Wühlmausfraß (Pflanzung in einem Korb aus unverzinktem, kleinmaschigem Drahtgeflecht) zu sichern.

Sortenwahl: Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle;  
Verwendung robuster Lokalsorten

Sortierung der Obstbäume: Hochstamm, 2 x v. mB, StU 12-14 cm

Pflanzabstand in der Reihe: Apfel, Birne: 12 - 15 m  
Süßkirsche: 15 m  
Zwetschge, Mirabelle: 10 m

Pflege Obstbäume: Durchführung eines Pflanzschnitts, anschließend Durchführung von Erziehungschnitten im Abstand von 2 Jahren bis zum 10. Standjahr; mit zunehmendem Alter sind im Abstand von 3-5 Jahren regelmäßig Erhaltungs- und Instandhaltungsschnitte durchzuführen (vgl. Broschüre „Obstbäume pflanzen und pflegen“; Hrsg.: Zweckverband Naturpark Nassau).

Die Anwendung synthetischer Düngemittel und Pestizide ist nicht gestattet.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.  
Pflege Wiesenflächen: Die Wiesenflächen sind ein- oder zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Anwendung synthetischer Düngemittel und Pestizide ist nicht gestattet.

Die vorhandene Baumhecke (auf Stock gesetzt) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Abstand von 10 - 15 Jahren sind die Gehölze wechselseitig auf Stock zu setzen.

Zu den Gehölzrändern ist ein mindestens 2,5 m breiter Krautsaum zu belassen, der je zur Hälfte im Abstand von 3-5 Jahren zu mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren.

### **3.5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Arenberg, Flur 8, Parzelle 18**

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche außerhalb des Baugebietes (Parz. 18, Flur 8, Gemarkung Arenberg/ 1.000 qm) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

#### **Landespflegerische Maßnahmen:**

Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland, Einsatz mit einer Gras-/Kräutermischung für mittlere Standorte

#### **Pflege, Bewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung erfolgt durch Mahd und/oder Beweidung und richtet sich an den Vorgaben der extensiven Bewirtschaftung analog des PAULa-Programms „Artenreiches Grünland“.

### **3.6 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Eine planungsrechtliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sind entbehrlich, da dieser Themenkomplex im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtend geregelt wird.

Es wird auf die detaillierten Ausführungen unter Punkt 1.4.4.5 der Begründung verwiesen.

### **4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung der privaten Flächen im Baugebiet erfolgt entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerkes 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

### **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 (z.B. Na-Xe-Dampflampen).

## 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 dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung 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**

Es wird die Sammlung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers empfohlen.

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 oder 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 August 2011

Anlage 1: - Pflanzenliste

Hinweis: - DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ kann eingesehen werden

**ANLAGE 1****Pflanzenliste:**

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Abk.
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	II
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	I.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	I.
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke	II.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	II.
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel	Str.
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Str.
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	Str.
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	I.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	I.
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	I.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	Str.
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Heckenkirsche (rankend)	Str.
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	Str.
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel	II
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	II
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	II.
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I.
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	Str.
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	Str.
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenbeere	Str.
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str.
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	Str.
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	Str.
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	Str.
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str.
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	I.
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str.
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	Str.
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	II
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	I.
<i>Ulmus glabra</i>	Ulme	I.
<i>Viburnum opulus</i>	Gewönl. Schneeball	Str.

Apfel-, Birnensorten, lokaler Herkunft (Hochstämme)

Abk. I.	=	Bäume I. Ordnung (über 20 m Höhe)
II.	=	Bäume II. Ordnung
Str.	=	Strauch