

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 257b

**Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr.1 BauGB                          |
| <b>1.1 Industriegebiet (GI)</b>   | § 9 BauNVO                                  |
| 1.1.1 Zulässig sind:  |   |
| 1.1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.   | § 9 BauNVO (2) Nr.1                         |
| 1.1.2 Nicht zulässig sind:  | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Die in 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Werbeanlagen zur Fremdwerbung</li><li>• Die in 9 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen</li><li>• Die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li><li>• Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis einschließlich III der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz).</li></ul> | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig ist / sind:  |   |
| 1.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.   | § 9 (3) Nr.1 BauNVO                         |
| 1.1.3.2 Einzelhandel als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.   | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9)             |
| 1.1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 0,5 ha. Als Ausnahme werden Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 0,3 ha als zulässig erklärt.  | § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB                      |

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur **erneuten** Offenlage

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB  
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO

##### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:

§ 19 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

##### 2.2 Bauweise:

§ 22 BauNVO

2.2.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

§ 18 BauNVO

2.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.

2.3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten.

§ 18 (1) BauNVO

2.3.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern in Bezug zum nächstgelegenen Punkt an der Zaunheimer Straße (hier Bezugspunkt die nachrichtlich dargestellte aktuelle Ausbauhöhe des nordwestlichen Fahrbahnrandes der Zaunheimer Straße, s. Planurkunde und Anlage 1, Bild 1).

§ 18 (1) BauNVO

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch Interpolation zu ermitteln.

2.3.4 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche), welche die Höhe nach Ziffer 2.3 bis max. 5,00 m überschreiten, können zugelassen werden, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

**3. Versorgungsanlagen**

§ 9 (1) Nr. **12** BauGB  
i.V.m. § **14** (2) BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

**4. Stellplätze und Garagen**

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

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.

- 5.2 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg/ Radverkehr“ sind maximal mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drainpflaster o.ä. herzustellen.

## 6. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

## § 9 (1a) BauGB und §§ 135 a - c BauGB

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 1,1 ha als öffentliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern A 1 - A 5 gekennzeichnet. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in der gleichen Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die "Themenkarte Flächenbilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsflächen" in der Anlage der Begründung). Sie sind somit vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet.

*Hinweis: Ein Teil dieser Flächen ist bereits angelegt. Die durch den BP 257 b – im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c – planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten Wegen (hier im o.a. Überlagerungsbereich) vollständig kompensiert.*

Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 6,9 ha Ausgleichsflächen als "Sammelmaßnahme private Grünfläche" festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern A 1 - A 3 gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die "Sammelmaßnahmen private Grünflächen" sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.

6.2 Die außerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz<sup>1</sup> werden allein durch das festgesetzte Baugebiet erforderlich. Dementsprechend werden diese Maßnahmen ebenfalls zu 100 % den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.

6.3 Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der internen und externen privaten Sammelmaßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Artenschutz auf Grundlage der neu zu bildenden Baugebietsgrundstücke.

---

<sup>1</sup> gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB getroffene vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO

### **1. Einfriedungen**

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

1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden,

zulässig.

Zäune sind so anzubringen, dass keine Barrieren für Kleinsäuger entstehen.

1.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen (hier ohne Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten.

### **2. Werbeanlagen**

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

2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 20 m zulässig. Die Höhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der zur Werbeanlage nächstgelegenen Straßenhöhe der Zaunheimer Straße (hier Bezugspunkt die nachrichtlich dargestellte aktuelle Ausbauhöhe der Straßenachse Zaunheimer Straße, s. Planurkunde).

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch Interpolation zu ermitteln. Weitere Höhenbeschränkungen liegen - unbeachtlich der zuvor festgesetzten maximalen Höhenbeschränkung – im Bereich des gekennzeichneten Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen vor. Die im jeweiligen Einzelfall zulässigen maximalen Höhen von Werbeanlagen und sonstigen Nebenanlagen sind in diesem gekennzeichneten Bereich mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

## C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO Nr. 7 und § 9  
(1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr.  
25 BauGB

### **1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**

1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen - mit Ausnahme der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme A 3 (CEF) - sind in den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb von 2 Jahren danach, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens nach Bauabnahme innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen, wenn die Lücke nicht durch Nachbargehölze geschlossen werden kann.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in der Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Es sind darüber hinaus nur vergleichbare Arten hinsichtlich des Wuchses und der Größe sowie keine buntlaubigen Sorten zulässig.

### **2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

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

2.1 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße Einzelfläche 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen.

Hinweis: Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur niedrig wachsende Sträucher (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) angepflanzt werden.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur **erneuten** Offenlage

- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (der Ordnungsziffer ①) sind flächendeckend in Form von Landschaftsrasen (Saatgutmischung 1 oder 2 vgl. Anlage 2) und / oder mit Bodendeckern / Kletterpflanzen / Stauden zu begrünen.

Ausgenommen von der flächendeckenden Begrünungsverpflichtung sind Grundstückszufahrten / -zuwegungen bis maximal 10 m Breite, Einfriedungen (hier Mauern), Werbeanlagen und die unter Nr. A 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Versorgungsanlagen. Die Gesamtbreite der hier ausgenommenen Grundstückszufahrten / -zuwegungen wird pro angefangene 70 m straßenseitige Grundstücksbreite auf insg. 20 m beschränkt.

- 2.3 Bei Gebäuden sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt.

- 2.4 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen.

Bei Anlage von Stellplätzen im Bereich des dargestellten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist anstelle des Laubbaumes der Artenliste 1 eine Strauchgruppe mit mind. 3 Sträuchern (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) zu pflanzen.

- 2.5 Festgesetzte Pflanzqualitäten: Die unter Nr. C 2 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3a und 3b sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Kletterpflanzen der Artenliste 4 sind in der Größe 60 - 100 zu setzen. Die Arten der Artenliste 5 sind wie folgt zu verwenden: Rosen als Strauch, Güteklasse A mit Topfbällen; Sträucher als verpflanzte Sträucher, mit Topfbällen, 30 -40 cm; Stauden als Containerpflanzen. Hinweis: Die o.a. Pflanzqualitäten sind Mindestqualitäten. Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

**3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 3.1 Auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung als „**Vorhaltefläche für den Bahnschluss**“ ist eine extensive Grünlandfläche / Grünlandstreifen (Saatgutmischung 1, artenreiches Extensivgrünland bzw. als "Blühstreifen") anzulegen. Alternativ sind bereits vorhandene und ökologisch gleichwertige Grünstrukturen ebenfalls zulässig, wenn diese Begrünung einer zukünftigen Umnutzung der Flächen als Bahnanlage nicht erheblich entgegenstehen würde.

Hinweis: Der Bereich ist max. zweimal im Jahr und zwar in der Zeit vom 01. Juli bis zum 14. November zu mähen.

- 3.2 Auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind Rasenflächen (Saatgutmischung 2) mit kleineren Strauchgruppen in unregelmäßiger Anordnung anzulegen (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m). Die Anlage der Rasenflächen ist in folgenden Flächenanteilen durchzuführen: ca. 50 % Sträucher, ca. 50 % Rasen.

Abweichend hiervon ist der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Bereich flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern/ Stauden zu begrünen.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 5)**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

- 4.1.1 A 1: Die Fläche ist der gelenkten (s. Höhenbegrenzung) Sukzession zu überlassen. Am südlichen Rand der Fläche sind standortgerechte Sträucher (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a realisiert.



## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur **erneuten** Offenlage

- 4.1.2 A 2: Es ist eine extensive Grünlandfläche (Saatgutmischung 1) mit Strauchgruppen in unregelmäßiger Anordnung anzulegen (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m). Die Anlage der Grünfläche ist in folgenden Flächeanteilen durchzuführen: ca. 50 % Sträucher, ca. 50 % Grünland.

Hinweise: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil (kleinflächig) im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a realisiert. Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (in der Zeit vom 01. Juli bis zum 14. November) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 4.1.3 A 3 und A 3 (CEF): Zur Eingrünung des Industriegebietes sind entlang der Industriegebietsgrenzen bzw. entlang der Vorhaltefläche für den Bahnanschluss innerhalb der A 3 und A 3 (CEF) Flächen standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 und 3a in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m flächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Stückanteilen durchzuführen: ca. 70 % Bäume, ca. 30 % Sträucher.

Die restlichen A 3 und A 3 (CEF) Flächen sind als extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung (gem. Anlage 2, Saatgutmischung 1) anzulegen oder in Teilen der natürlichen Sukzession (Ziel Ackerbrachenqualität) zu überlassen. Punktuell können randlich Einzelbäume bzw. Strauchgruppen (Artenliste 2 und 3a) in diesen Bereichen gepflanzt werden.

Die als A 3 (CEF) gekennzeichnete Fläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz vor Beginn der baulichen Maßnahmen im Industriegebiet wie oben dargestellt herzustellen / zu bepflanzen.

Hinweis: Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (in der Zeit vom 01. Juli bis zum 14. November) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein 2 - 3 m breiter, an die oben genannten Gehölzpflanzungen anschließender Streifen ist als Krautsaum nur im Abstand von 2 - 3 Jahren, abschnittsweise zu mähen.

- 4.1.4 A 4: Die zurzeit teilweise als Erwerbsobstanlage genutzte und teilweise mit einer Baumhecke bestandene Fläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen, sodass sich auf den gesamten Fläche eine Baumhecke entwickeln kann.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur **erneuten** Offenlage

- 4.1.5 A 5: Durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung (gem. Anlage 2, Saatgutmischung 1) sind extensive Wiesenflächen anzulegen. Punktuell können randlich Strauchgruppen (Artenliste 3a) in diesen Bereichen gepflanzt werden.

Hinweise: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil (kleinflächig) im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a und 257 c Teil I realisiert. Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (in der Zeit vom 01. Juli bis zum 14. November) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 4.2 Festgesetzte Pflanzqualitäten:  
Die unter Nr. C 4 festgesetzten Bäume der Artenliste 2 sind als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen.

Die Sträucher der Artenliste 3a und 3b sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

Hinweis: Die o.a. Pflanzqualitäten sind Mindestqualitäten. Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

5. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 5.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind mindestens in ihrer aktuellen ökologischen Wertigkeit zu erhalten.

Wenn erforderlich, sind hierzu geeignete Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

## D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Artenschutz:**

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz und dessen Konkretisierung / Fortschreibung im Umweltbericht werden **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (sog. CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG **innerhalb und außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 257b erforderlich.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Teil C: Landespflegerische Festsetzungen, Punkt 4.1.3). Als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz wurde die Maßnahme A 3 (CEF)** festgesetzt. Die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

**Hinweis:** Teilbereiche der externen Maßnahmenflächen liegen im Bereich der 30 m breiten Schutzstreifen von 20-kv-Freileitungen der KEVAG Verteilnetz GmbH. Die dort zu beachtenden Bepflanzungsbeschränkungen (Endwuchshöhe Gehölze  $\leq 3,00$  m) sind zu beachten.

**Vermeidungsmaßnahmen:** Die für Straßen-/ Wegebau ggf. erforderliche Rodung von vorhandenen Gehölzen muss zum Schutz von evtl. dort brütenden Vögeln außerhalb der Brutsaison der relevanten Arten erfolgen. Ebenfalls müssen Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, außerhalb der Brutsaison der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden.

Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison, insbesondere der hier relevanten Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Fasan und Schafstelze) Vertreibungs- und Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um die o.a. Tötung oder Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütenden Vögel, d.h. besetzte Nester vorhanden sind.

**Kompensationsmaßnahmen „Feldlerche“:** Durch die artenschutzrechtlich erforderlichen **externen** Ausgleichsmaßnahmen sollen die Verluste von 4 Brutrevieren der Feldlerche ausgeglichen werden.

Folgende CEF-Maßnahmen sind zum artenschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG mindestens erforderlich und vorgesehen:

- Anlage von mind. 16 "Lerchenfenstern" a` 20 m<sup>2</sup>, verteilt auf mind. 8 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche im Bereich Rübenach als Ausgleich von 4 Revierverlusten der Feldlerche im Plangebiet (Ansatz 4 "Lerchenfenster" a` 20 m<sup>2</sup> auf mind. 2 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche pro Revierverlust)
- Anlage von mind. 2.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen als ergänzende Maßnahmen im Bereich Rübenach (Ansatz 500 m<sup>2</sup> pro Revierverlust, s.o.)

Die zum externen Ausgleich festgelegten CEF-Maßnahmenflächen sind in der **Anlage 3** dargestellt.

**Monitoring** / gutachterliche Begleitung: Das nach Umsetzung der Einzelmaßnahmen anschließende Monitoring dient zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen (Erfolgskontrolle). Dieses Monitoring ist für die Feldlerche und das Rebhuhn wie folgt durchzuführen:

**Feldlerche:** Durch die Stadt Koblenz wird die quantitative und qualitative Umsetzung der Feldlerchenfenster in der Örtlichkeit kontrolliert. Dieses Monitoring soll mindestens zweimal in den ersten 5 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden.

**Rebhuhn:** Durch die Stadt Koblenz wird nach ca. der Hälfte der baulichen Entwicklung und bei Abschluss / Stillstand der baulichen Entwicklung des Industriegebiets überprüft, ob im Plangebiet mindestens ein Rebhuhnbrutpaar verblieben ist. Falls im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass die gewählten Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg erzielten, ist die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.a. Arten im räumlichen Zusammenhang durch Optimierung der o.a. Maßnahmen oder durch geeignete alternative Maßnahmen sicherzustellen.

**Archäologie:** Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261 / 6675-3000.

**Stromversorgung:** Zur Versorgung des Industriegebiets mit Elektrischer Energie muss anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft werden, ob im vorliegenden Fall die Stromversorgung aus den an der Zaunheimer Straße stehenden Netz-Trafostationen oder über zusätzliche Netz- bzw. Kundenstationen erfolgen kann.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:** Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen / geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in den durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und/ oder den als Schutzstreifen Hochspannungsleitungen gekennzeichneten Bereichen zu vermeiden. In den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur solchen Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem zuständigen Versorgungsträger (RWE Deutschland AG bzw. DB Energie GmbH) Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden.“

**Wasserwirtschaft:** Grundsätzlich ist § 2 Absatz 2 des mit Artikelgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191) geänderten Landeswassergesetzes zu beachten.

Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte weiterhin so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B.

Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Nicht genutztes, unbelastetes Oberflächenwasser ist über die belebte Oberbodenzone - entsprechend den zuvor getroffenen textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung - möglichst breitflächig zu versickern.

Befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, so weit dieses mit der Flächen Nutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Im jeweiligen Einzelfall ist daher unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

#### **Dachbegrünung:**

Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und der natürlichen Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen, möglichst viele Dachflächen extensiv zu begrünen.

#### **DIN - Vorschriften<sup>2</sup>:**

Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation: Die DIN - Vorschriften: 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

Boden und Baugrund: Die Anforderungen 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 sind zu beachten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

#### **Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:**

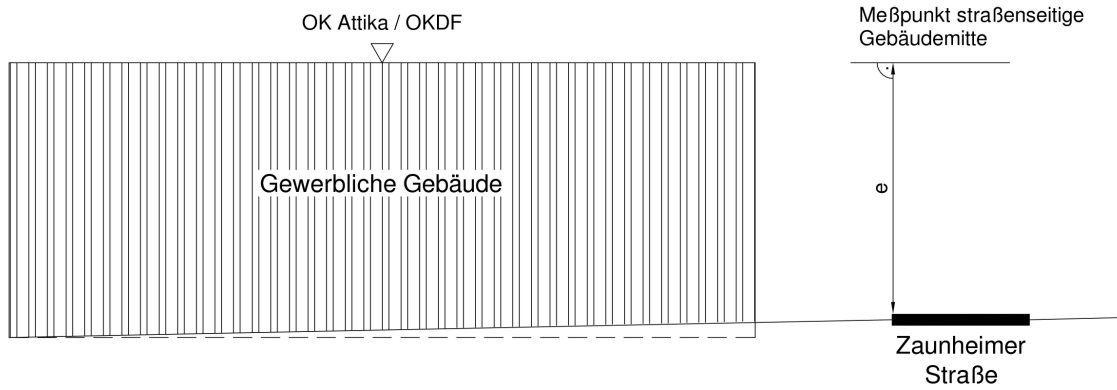
Im Bereich der neuen gewerblichen Ansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus sollten dabei Berücksichtigung finden.

---

<sup>2</sup> Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Koblenz (Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz) eingesehen werden.

**D. Anlagen**

**Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.3**



- e : Gebäudehöhe straßenseitig
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OK Attika : Oberkante Attika (Flachdach)
- Bezugspunkt Zaunheimer Straße s. textliche Festsetzungen A2.3

**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)**

**Artenliste 1: Bäume**

(Stellplatzanlagen)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hain-Buche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Artenliste 2: Bäume**

(flächige Gehölzpflanzung, privater / öffentl. Bereich)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus silvatica
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

### Artenliste 3a: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

### Artenliste 3b: Sträucher (mit Endwuchshöhe 3,00 m)

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

### Artenliste 4: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis - Sorten
Geißschlinge	Lonicera - Sorten

### Artenliste 5: Bodendeckende Gehölze und Stauden

Apfel - Rose	Rosa rugosa ‚Rotes Meer‘
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa ‚Goldteppich‘
Böschungsmyrte	Lonicera pileata
Niedrige Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii ‚Hancock‘
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium – Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon

### Saatgutmischung 1 (extensive Wiesen, Krautsäume u. –raine)

für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1: artenreiches Extensivgrünland

### Saatgutmischung 2 (Straßenseitenflächen, Rasenflächen)

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2



## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur erneuten Offenlage

### Anlage 3: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der artenschutzrechtlich erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Nr. D Hinweise „Artenschutz“

Für die Durchführung der artenschutzrechtlich erforderlichen externen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden aktuell seitens der Stadt Koblenz mit den jeweiligen Eigentümern und Pächtern vertragliche Vereinbarungen vorbereitet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Pächter / Eigentümer wurde im Verfahren ermittelt. Die vertraglichen Vereinbarungen werden vor Satzungsbeschluss vorliegen. Die Umsetzung der externen CEF-Maßnahmen ist für das Frühjahr 2014 vorgesehen.

Im Falle der Weitergabe des Betriebes an einen Betriebsnachfolger bemüht sich der jeweilige Vertragspartner (Eigentümer / Pächter), die vertragliche Verpflichtung an den Betriebsnachfolger weiter zu geben. Die Stadt Koblenz ist hierüber rechtzeitig schriftlich zu informieren. Im Falle einer gänzlichen Betriebsaufgabe oder im Falle der Unmöglichkeit der Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen an einen Betriebsnachfolger wird die Stadt Koblenz die für die Feldlerche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultieren, in anderer Form auf eigenen Flächen durchführen oder durchführen lassen.

#### CEF-Maßnahmenflächen "Feldlerchenfenster":

Die Parzellen der geplanten Feldlerchenfenster für den BPlan 257 b liegen in der Gemarkung Rübenach, in den Fluren 1, 5 und 6.

Kommune	Gemarkung		Bewirtschafter	Größe [ha]
Stadt Koblenz	Rübenach		Kroth, Walter	1,24
Stadt Koblenz	Rübenach		Kroth, Walter	1,75
Stadt Koblenz	Rübenach		Schmitz, Jürgen	1,7
Stadt Koblenz	Rübenach		Schmitz, Jürgen	3,81
<b>Gesamt</b>				<b>8,5</b>

#### CEF-Maßnahmenflächen "Blühstreifen":

Kommune	Gemarkung		Bewirtschafter	Größe [m <sup>2</sup> ]
Stadt Koblenz	Rübenach		Alsbach, Mario	860
Stadt Koblenz	Rübenach		Just / Roos	2.800
<b>Gesamt</b>				<b>3.660</b>

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

„Industriegebiet A 61; 2. Teilabschnitt“

Entwurf zur **erneuten** Offenlage

**Bild 2: Lageplan der externen CEF-Maßnahmen gemäß Nr. D Hinweise „Artenschutz“**



Hinweis: X = ungeeignete Teilfläche