

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 56, Änderung u. Erweiterung Nr. 1

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Schulzentrum Pollenfeld“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 ersetzt dieser vollständig die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 56 „Schulzentrum Pollenfeld“ und Nr. 149 „Trierer Straße / Pollenfeldweg / Johannesstraße“. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung der o.a. rechtsverbindlichen Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

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

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |            |   |                           |
|------------|---|---------------------------|
| <b>1.</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>  | <b>§ 4 BauNVO</b>         |
| 1.1.1      | Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde.  |                           |
| 1.1.2      | In einem Teil des Allgemeinen Wohngebietes wurde die bestehende gewerbliche Nutzung (Servicebetrieb für Hydrauliksysteme mit Büronutzung, Werkstatt und Lagerflächen) mit der Kennzeichnung F (als „Fremdkörperfestsetzung“) festgesetzt. In diesem Bereich sind Erneuerungen vorhandener Anlagen und Änderungen und Erweiterungen der o.a. Nutzungen allgemein zulässig, wenn an den nächst gelegenen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsgrenzwerte nach der TA-Lärm eingehalten werden.<br><br>Hinweis: Bei Änderungen und Erweiterungen der o.a. Nutzungen ist der Nachweis durch eine immissionsschutztechnische Begutachtung im Genehmigungsverfahren zu führen. | § 1 (10) BauNVO           |
| 1.1.3      | Die in § 4 (3) Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Tankstellen sind nicht zulässig.   | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO      |
| 1.1.4      | Die in § 4 (3) Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets (im Sinne einer Unterordnung nach Funktion und Umfang) allgemein zulässig, ansonsten sind sie unzulässig.  | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO      |

- |   |  |
|---|--|
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO</b> |
| <b>2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>  | <b>§ 19 BauNVO</b>                                   |
| 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus der Planurkunde.   | § 19 (4) BauNVO                                      |
| 2.1.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche, deren Oberkante durch Boden mit einer Mindeststärke von 0,80 m überdeckt und begrünt ist, nicht anzurechnen.   | § 19 (4) BauNVO                                      |
| <b>2.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>  | <b>§ 9 (1) Nr. 6 BauGB</b>                           |
| 2.2.1 In den mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Baugebieten des Bebauungsplanes sind nur bis zu 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.  |  |
| <b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b>  | <b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>                           |
| 3.1 In den mit Buchstabe <b>a</b> im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen ist eine abweichende Bebauung wie folgt vorzunehmen:<br><br>Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die – in Bezug zum Bubenheimer Weg – seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von mindestens 6 m und mit einer Gebäudehöhe von mindestens 3 m im Bereich des ersten Vollgeschosses herangebaut werden.<br><br>Hiervon abweichend muss im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen der "Fremdkörperfestsetzung" an die vorhandene(n) / sich ergebende(n) nord-süd orientierte(n) Grundstücksgrenze(n) in einer Tiefe von mindestens 6 m und einer Gebäudehöhe von mindestens 3 m im Bereich des ersten Vollgeschosses herangebaut werden.<br><br>Das Heranbauen kann auch durch Garagen erfolgen, wenn diese keinen Abstand zum Hauptgebäude aufweisen oder diese im Hauptgebäude baulich integriert sind.<br><br>Ausnahmsweise kann auf das Heranbauen verzichtet werden, wenn die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. | § 22 (4) BauNVO                                      |

#### 4. Stellplätze und Garagen

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

- 4.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Carports darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Zulässigkeit wird aber auf einen Bereich beschränkt, der sich aus einer gedachten Verlängerung der – bezogen auf den Bubenheimer Weg – vorderen und hinteren Baugrenze bis zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze ergibt.

- 4.2 In den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Pollenfeldweg zulässig. Darüber hinaus sind Garagen und Carports unzulässig.

#### 5. Versorgungsanlagen

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

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

#### 6. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 6.1 Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage**“ und „**Spielplatz**“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Wegen, Sitzbänken, dezentralen Spielgeräten / -elementen allgemein zulässig. Die maximal zulässige Wegebreite wird auf 3,0 m, zuzüglich eines beidseitigen Banketts von jeweils maximal 0,5 m, festgesetzt. Die konkrete Wegeführung innerhalb der Parkanlage sowie die bauliche Gestaltung / Nutzung der Spielplatzfläche ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbäume und Gehölze zu entwickeln.
- 6.2 Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Verkehrsgrünfläche**“ festgesetzten Flächen ist die Anlage eines landschaftsgerechten Lärmschutzwalls zulässig.
- 6.3 Auf den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Freizeitgärten**“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z.B. Einfriedungen, Zuwegungen, Gartenlauben / Gerätehäuser, Gewächshäuser etc. allgemein zulässig.

- 6.3.1 Dem o.a. Nutzungszweck dienende Gebäude (inkl. Gewächshäuser) sind pro Grundstücks- / Parzellenfläche bis höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
- 6.3.2 Die Mindestgröße der Grundstücke / Parzellen "Freizeitgärten" beträgt 240 m<sup>2</sup>.
- 6.3.3. Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil darf 10% der jeweiligen Grundstücks- / Parzellenfläche nicht überschreiten.
- 6.3.4 Von den Festsetzungen nach 6.3.2 bis 6.3.3 ausgenommen sind solche Flächen, die der Erschließung mehrerer "Freizeitgärten" dienen (innere Erschließungswege). Die konkrete Führung / Lage dieser Erschließungsflächen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbäume und Gehölze zu entwickeln. Die maximal zulässige Breite der befestigten Wegeflächen innerhalb dieser Erschließungsflächen wird auf 3,0 m festgesetzt. Es sind zur Befestigung nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig.
- 6.3.5 Zuwegungen nach Punkt 6.3 und innere Erschließungswege nach Punkt 6.3.4 dienen primär der fußläufigen Erschließung der festgesetzten Freizeitgärten. Innerhalb der Freizeitgärten sind das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu Anlieferungs- sowie das Abstellen / Parken von Kraftfahrzeugen zu Be- und Entladezwecken nur als Ausnahme zulässig.

## **7. Flächen für die Landwirtschaft**

**§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB**

- 7.1 Auf den als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Gartenbaubetriebe" festgesetzten Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Nutzungszweck beschränkt. Zulässig sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen.
- 7.2 Die dem Nutzungszweck „Gartenbaubetrieb“ dienende Gebäude, z.B. Gewächshäuser, sind hier nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.3 Ausnahmsweise zulässig sind unselbstständige Verkaufsstätten der Gartenbaubetriebe, die der zulässig erklärten Hauptnutzung unmittelbar räumlich zugeordnet sind, ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

- 7.4 Unzulässig sind Wohnnutzungen.
- 7.5 Innerhalb der als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ festgesetzten Flächen muss der Anteil der unversiegelten Flächen mindestens 20% betragen.

## 8. **Gemeinbedarfsfläche "Schulgarten"**

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- 8.1 Auf den als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „**Schulgarten**“ festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen, z.B. Einfriedungen, Zuwegungen, Gartenlauben / Gerätehäuser, Gewächshäuser, Lärmschutzanlagen etc. allgemein zulässig.

Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil darf 10 % nicht überschreiten. Bezugsfläche ist hier die als "Schulgarten" festgesetzte Einzelfläche.

## 9. **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 **Private Baugrundstücke:** Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Bei Neubaumaßnahmen bzw. Neuversiegelungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Als Alternative bzw. Ergänzung ist auch eine ordnungsgemäße Sammlung und Nutzung als Brauchwasser zulässig.

Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

- 9.2 **Öffentliche Grünflächen Parkanlagen:** Für die Befestigung von Wegen sind nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig. Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen sind als Ausnahme zulässig, wenn deren Entwässerung über angrenzende Vegetationsflächen erfolgt.
- 9.3 **Öffentliche Grünflächen "Freizeitgärten":** Nicht überdachte Flächenbefestigungen sind im maximal zulässigen Umfang (vgl. Ziff. 6.3ff) nur in Form von wasserdurchlässigen Oberflächen (Drainpflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, o.ä. Befestigungen) zulässig.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB,  
§ 31 Abs. 1 BauGB

10.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung der **Anlage 1** aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| <b>Lärmpegelbereich</b> | <b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b> |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
|                         | <i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>   | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i> | <i>Büroräume<sup>1)</sup> und ähnliches</i> |
| <i>I</i>                | 35  | 30  | -   |
| <i>II</i>               | 35  | 30  | 30  |
| <i>III</i>              | 40  | 35  | 30  |
| <i>IV</i>               | 45  | 40  | 35  |
| <i>V</i>                | 50  | 45  | 40  |
| <i>VI</i>               | <sup>2)</sup>   | 50  | 45  |
| <i>VII</i>              | <sup>2)</sup>   | <sup>2)</sup>   | 50  |

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.v.)

10.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## **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 Innerhalb der Baugebiete an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen "Freizeitgärten" sind bauliche Einfriedungen nur in offener / transparenter Form (z.B. Maschendrahtzäune) und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzelementen sowie Stacheldraht o.ä. ist unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

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

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

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Verkehrs- / Grün- / Ausgleichsflächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Bauabnahme der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) in dem Jahr der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen 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.

Hinweis: Extensive Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei Mahdmaßnahmen auf extensiven Wiesenflächen hat der Mahdtermin innerhalb des Jahres in der Zeit vom 01.06. bis 14.11. zu erfolgen.

Der Dünger- und Pestizideinsatz ist in den festgesetzten Verkehrsgrün- und Ausgleichsflächen (T-Flächen) sowie in den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und "Spielplatz" festgesetzten Flächen unzulässig.

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 Punkt E. Anlagen dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

**2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken mit einer GRZ-Festsetzung von 0,4 sind mindestens 40 %, bei einer GRZ-Festsetzung von 0,6 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum (Artenliste 1 der Anl. 2) / Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Maßnahme entfällt, wenn auf dem Baugrundstück bereits ein standorttypischer Laubbaum steht bzw. erhalten wird.

- 2.2 **Verkehrsgrünflächen:** Als Mindestbegrünung ist die Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte mit 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, einzusäen. Bei Anlage des hier zulässigen Lärmschutzwalls ist dieser landschaftsgerecht zu bepflanzen.

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

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 3.1 **Gemeinbedarfsfläche "Pollenfeldschule":** Die in der Planurkunde mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bereiche, sind als geschlossene Strauchhecken und Gebüsche zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

Im Bereich der überlagert festgesetzten Stellplatzfläche ist eine partielle Beseitigung der geschlossenen "Strauchhe-



cken und Gebüsch" zur erforderlichen Herstellung von Zufahrten/ Zuwegungen für diese Stellplatzfläche zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Die im Plan festgesetzten „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 Grundstruktur des Areals (alte Bäume / Obstbäume mit Höhlen und Totholz) ist unverändert zu erhalten.

Als Pflegemaßnahme sind die aufkommenden Neophyten zu entfernen.

4.1.2 **A 2:** Innerhalb der als Ausgleich festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Versickerungsbeckens unter folgenden Bedingungen zulässig:

- flache Böschungen
- organische Ausformung
- geringe Einstautiefe
- keine Einzäunung
- keine techn. überprägten Ein- und Ausläufe

Die im Osten der Fläche vorhandene randliche Strauchhecke ist zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte, im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens (nach dessen Anlage) für Wiesen feuchter Standorte, mit jeweils 20 % Kräuteranteil, Herkunft des Saatgutes aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, einzusäen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Hiervon abweichend ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Pflanzenarten der Artenliste 3 (Anlage 2), im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu entwickeln. Weiterhin ist innerhalb der Gehölzpflanzung im Pflanzabstand von 10 m jeweils 1 Baum der Artenliste 2 (der Anlage 2) als Heister zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

5. **Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen**

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

- 5.1 Die Kompensationsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und zum Artenschutz (hier CEF-Maßnahmen) werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

**Öffentliche Eingriffe:** Mit den in der Planurkunde neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (hier Planstraße A und B, Verlängerung der Planstraße B bis zur Eifelstraße als Fußgängerbereich mit Radverkehr, z.T. zusätzlich mit Anliegerverkehr und Ausbaubereich Kreuzung Bubenheimer Weg / Eifelstraße) sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sowie Belange des Artenschutzes betroffen.

Zum vollständigen Ausgleich dieser durch öffentliche Planungen / Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen werden eine öffentliche Verkehrsgrünfläche im Bereich des o.a. Kreuzungsbereiches und die Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dienen darüber hinaus die unter Punkt D. dargestellten, sog. CEF-Maßnahmen.

Die im Plan festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung A 1 ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 zugeordnet und wird bei der Eingriffszuordnung somit nur nachrichtlich dargestellt.

**Private Eingriffe:** Gegenüber dem bestehenden Baurecht fallen keine zusätzlich zu kompensierenden Eingriffe an. Eine Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen entfällt somit. Darüber hinaus ist auch für die zulässig erklärten privaten Maßnahmen keine Zuordnung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

**D. Sonstige getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie Hinweise**

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

**Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:** Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen sollten Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bäume oder bauliche Gartenanlagen beseitigt werden, so sollten diese vor Fällung bzw. Beseitigung auf Brut / Nistplätze / Quartiere von artenschutzrechtlich geschützten Arten hin untersucht werden. Die Absicht der Fällung bzw. Beseitigung von potenziell artenschutzrelevanten Bäumen bzw. baulichen Gartenanlagen etc. sollten drei Wochen vorher der Unteren Naturschutzbehörde in Koblenz mitgeteilt werden.

Gemäß Grünordnungsplan inkl. Fachbeitrag Artenschutz werden im Jahr der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes folgende **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG **innerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 56 erforderlich:

Es sind 6 Fledermauskästen (3 Hohlraumkästen und 3 Spaltenkästen) für Zwerg- und Fransenfledermaus sowie Langohren im Geltungsbereich des Plangebiets fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen. Dazu bieten sich die Schule, das Schulumfeld und die Grünstrukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche an. Als Ersatzlebensraum für Vögel (Höhlenbrüter) und Bilche sind weiterhin im Plangebiet 10 Vogelnistkästen (5 Kästen mit Fluglochgröße 30-34 mm und 5 Kästen mit ovalem Flugloch 30-45 mm) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

**Altablagerungen / Erdarbeiten:** Im Bereich der Eifelstraße befindet sich die kartierte Altablagerung „Eifelstraße (2)“ mit der Reg.-Nr. 111 00 000-306, die gemäß den Angaben im Altablagerungskataster breiter als der eigentliche Straßenkörper sein soll. Die genaue Ausdehnung konnte jedoch bisher nicht festgestellt werden. Weiterhin wurde im Bereich des Grundstücks Bubenheimer Weg 35 (Flurstücke 713/3, /711) ehemals eine Agip-Tankstelle betrieben.

Im Rahmen einer historischen Erkundung von Altstandorten und Bodenuntersuchungen zur Regenwasserver-sickerung (Institut für Umwelttechnik GmbH, Höhr-Grenzhausen 2003) wurde zusammenfassend festgehalten, ... *„dass im Zuge dieser Prüfungen keine Nutzungen in der Historie ermittelt werden konnte, die eine signifikante Auswirkungen auf baurechtliche Planungen im Untersuchungsgebiet erwarten lässt. (...). Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass in Einzelfällen kleinere lokale Auffälligkeiten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, die im Rahmen dieser Prüfung nicht aufgedeckt werden konnten und somit aber vermutlich auch keine Signifikanz für die Planungsarbeiten besitzen.“*

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse besteht kein planerischer Handlungsbedarf hinsichtlich von Nutzungsbeschränkungen (textliche Festsetzungen) und Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Bei Nutzungsänderungen und Tiefbaumaßnahmen bzw. Erdarbeiten in den o.a. Bereichen ist aber eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig. Im Vorfeld ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu beteiligen.

**Archäologie:** Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261 / 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

**Gliederung der Verkehrsflächen:** Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nach geordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:** Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

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

Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege auf den privaten Baugrundstücken sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Anfallendes Regenwasser sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Der Planbereich liegt in einer zukünftigen Schutzzone III B für das linksrheinische Wasserschutzgebiet zwischen Koblenz und Urmitz.

**DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:** Die DIN-Normen<sup>1</sup>: DIN 18915:2002-08 (D) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie DIN 18920:2002-08 (D) "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu beachten bzw. einzuhalten. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

---

<sup>1</sup> Deutsches Institut für Normung e.V. Die DIN zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

**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. Des Weiteren wird auf die folgenden Ausführungen bzgl. „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

**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. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

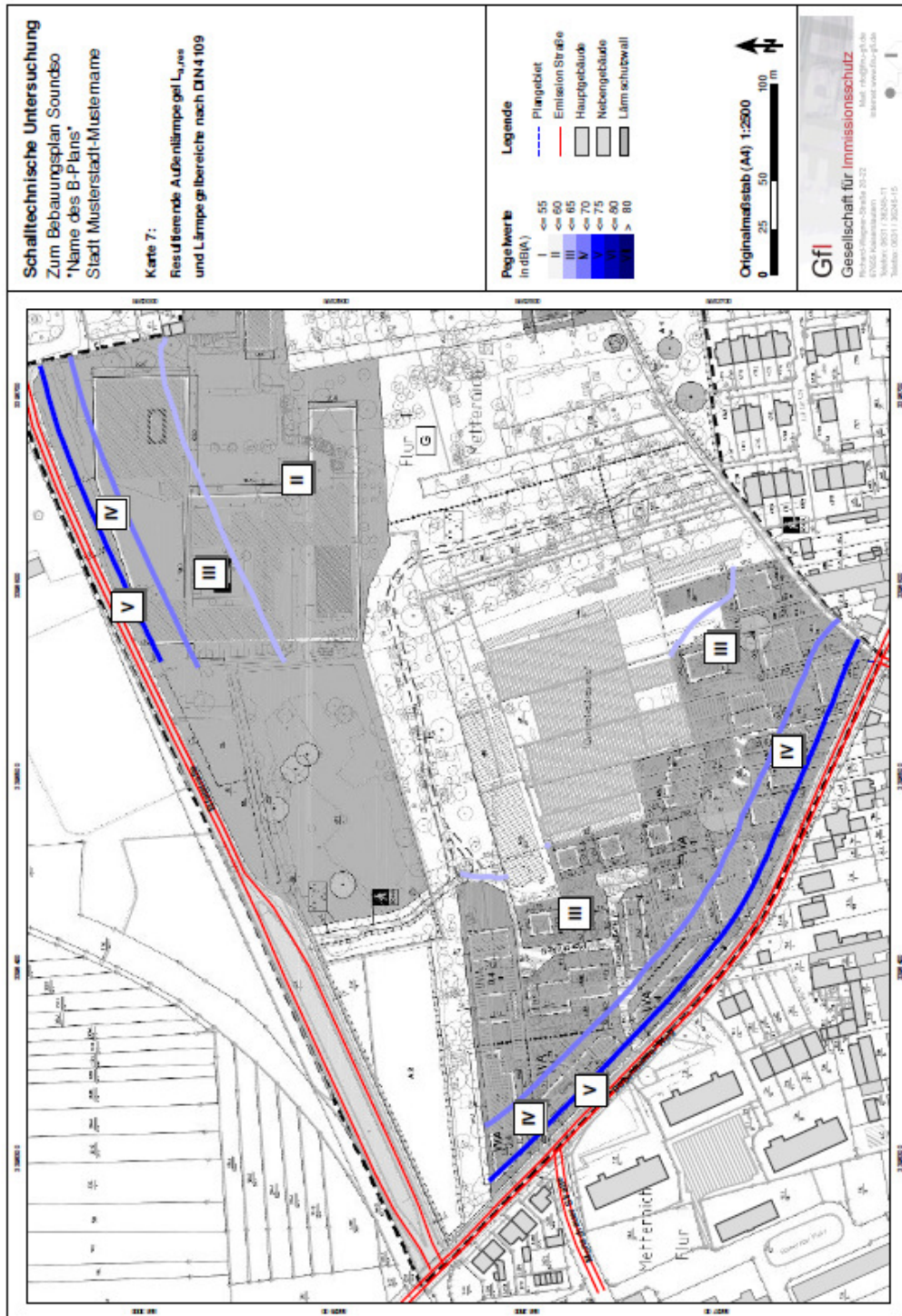
**Immissionsschutz im Bereich des Bubenheimer Weges:**

Um eine möglichst hohe Abschirmwirkung der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) zu erzielen, wird empfohlen, die Bebauung so nah wie möglich an der westlichen Grundstücksgrenze auszurichten und damit möglichst große verkehrslärmabgeschirmte Gartenbereiche zu schaffen.

Für neu zu errichtende Wohngebäude wird weiterhin eine Grundrissorientierung empfohlen, bei der lärmempfindliche Aufenthaltsräume möglichst an der straßenabgewandten Fassade angeordnet werden.

## E. Anlagen

### Anlage 1: Lärmpegelbereiche im Plangebiet gemäß Schalltechnischer Untersuchung



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

Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die o.a. Pflanzqualitäten stellen Mindestanforderungen dar, höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

**Artenliste 1: Bäume**

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Traubeneiche | Quercus petraea            |
| Hainbuche    | Carpinus betulus           |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus        |
| Esche        | Fraxinus excelsior         |
| Stadtlinde   | Tilia cordata „Greenspire“ |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia           |

**Artenliste 2: Bäume**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Traubeneiche | Quercus petraea     |
| Hainbuche    | Carpinus betulus    |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Esche        | Fraxinus excelsior  |
| Stieleiche   | Quercus robur       |
| Rotbuche     | Fagus silvatica     |
| Feldahorn    | Acer campestre      |
| Winterlinde  | Tilia cordata       |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia    |
| Vogelkirsche | Prunus avium        |

**Artenliste 3: 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 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**

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Apfelrose            | 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                  |

**Artenliste 6: Obstbäume**

lokale Sorten,  
Wildobst