

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 228 b

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Dienstleistung und Technologie - | § 11 BauNVO |
| 1.1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) – Dienstleistung und Technologie – dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen, die dem Bereich Dienstleistung und Technologie zuzuordnen sind. Zulässig sind: | |
| 1.1.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe. | |
| 1.1.1.2 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen. | |
| 1.1.1.3 Unternehmensnahe Dienstleistungsbetriebe in Form von Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen sowie Betriebe und Einrichtungen der Lehre und angewandten Forschung / Entwicklung (F+E). | |
| 1.1.1.4 Nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dienen. Gewerbliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur zulässig, wenn diese der o. a. Hauptnutzung funktional zugeordnet und dieser in Grundfläche und Bau-masse deutlich untergeordnet sind. | |
| 1.1.1.5 Nicht wesentlich störende, produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Gewerbebetriebe, die einem oder mehreren Bereichen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie, Elektro-, Umwelt-, Medizintechnik und/ oder vergleichbaren technologieorientierten Branchen zuzuordnen sind. | |
| 1.1.1.6 Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen. | |
| 1.1.1.7 Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels und Motels. | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 b

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich b“

Entwurfssassung

- 1.1.1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Betrieb funktional und räumlich zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist / sind:
- 1.1.2.1 Anlagen für (sonstige) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundene Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagennutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind.
- 1.1.2.2 Handelsbetriebe für den Handel mit Kraftwagen ohne Instandhaltung und Reparatur (gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008) mit dem WZ 2008 Kode 45.1), bei denen die Grundfläche von Präsentationsfreiflächen deutlich der Grundfläche von Präsentationsräumen untergeordnet ist.
- 1.1.2.3 Sonstige nicht wesentlich störende produzierende, oder reparierende, oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe.
- 1.1.2.4 Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 4) und nur als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) 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 des im Plangebiet ansässigen produzierenden Betriebs - verstanden als die Gesamtheit der zu dem Gewerbe- oder Handwerksbetriebes gehörigen Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück - deutlich untergeordnet ist.

Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h. dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten.

- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 1)** § 11 BauNVO
- landwirtschaftliche Eigenvermarktung -
- 1.2.1 Zulässig sind Verkaufsstände und –wagen für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt).
- 1.2.2 Außer den oben genannten Verkaufsständen und –wagen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in einem funktionalem Zusammenhang mit der o.a. definierten Nutzung stehen und keine Verkaufsflächen darstellen, z.B. Verkehrsanlagen, Anlagen für die Sammlung von Abfällen, Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser und bauliche Anlagen die dem Verkaufspersonal für sanitäre Zwecke dienen.
- 1.2 Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO
- 1.2.1 Zulässig sind:
- 1.2.1.1 Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 BauNVO (2) Nr.1 und Nr.2
- 1.2.2 Nicht zulässig sind:
- 1.2.2.1 Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 4) und nur 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 des im Plangebiet ansässigen produzierenden Betriebs - verstanden als die Gesamtheit der zu dem Gewerbe- oder Handwerksbetriebes gehörigen Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück - deutlich untergeordnet ist. § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
- Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h. dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 b

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich b“

Entwurfssfassung

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1.2.2.2 | Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.2.2.3 | Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO |
| 1.2.3 | Ausnahmsweise zulässig sind: | |
| 1.2.3.1 | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. | § 8 (3) Nr.1 BauNVO |
| 1.2.3.2 | Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | § 8 (3) Nr.2 BauNVO |
| 1.2.3.3 | Die in § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. | § 1 (5) BauNVO |
| 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 (4) BauNVO |
| 2.2 | Bauweise: | § 22 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2.2 | 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 (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 zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. | § 18 (1) BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 b

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich b“

Entwurfssfassung

- 2.3.3 Innerhalb des SO-Gebietes, welches im Norden durch die Planstraße Anton-Jordan-Straße, im Westen durch die Jakob-Hasslacher-Straße, im Süden durch die Planstraße C1 und im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans räumlich definiert wird, sind Gebäudehöhen von bis zu 22,0 m zulässig. § 31 (1) BauGB

Hinweis: Gebäude über 15,0 m sollten aus klimatischen Belangen länglich - d.h. mit einem rechteckigen Grundriss mit einem Länge/Breite-Verhältnis von mindestens 3:1 - gestaltet und im Baugebiet strömungsgünstig (SW-NO-Orientierung des Gebäudes) ausgerichtet werden.

- 2.3.4 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, s. Planurkunde und Punkt E. hier Anlage 1, Bild 1). § 18 (1) BauNVO

Bei einer Eckgrundstückbebauung ist als Maßbezugspunkt der straßenseitigen Gebäudemitte die Gemeindestraße heranzuziehen, über die die Haupteinschließung des Gebäudes (Eingang) erfolgt.

Wenn die nächstliegende Gemeindestraße Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 228 a ist (hier „Anton-Jordan-Straße“ oder die Straße „In den Weniken“), so ist in diesem Fall als Bezugspunkt die in dem dortigen Bebauungsplan Nr. 228 a festgesetzte (und in der Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 228 b nachrichtlich dargestellte) Ausbauhöhe der o.a. Straßenachsen analog zur o.a. Verfahrensweise heranzuziehen.

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln.

- 2.3.5 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.3.1 um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

- 2.4 Geschossfläche: § 20 (2) BauNVO

- 2.4.1 Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 b

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich b“

Entwurfssfassung

- 2.4.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO
- 3. Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen 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
- 4.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 14 (1) BauNVO
- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1 Das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. zu versickern.
- Hinweis: Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten.
- 5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen als potenziell belastet einzustufenden Flächen ist unzulässig.
- 5.3 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.
- 6. Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum („Baurecht auf Zeit“)** § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB
- 6.1 Für die in der Planurkunde festgesetzten Sondergebietsflächen und GE-Gebiete sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung für einen bestimmten Zeitraum“ festgesetzt.

Entwurfssfassung

6.2 Auf den mit „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung für einen bestimmten Zeitraum“ festgesetzten Flächen ist ein genehmigungspflichtiger Bimsabbau bis zu zwei Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zulässig. Hier-von abweichend wird die jeweils festgesetzte Folgenutzung ebenfalls in den mit „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ festgesetzten Flächen für zulässig erklärt.

6.3 Die jeweils zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 9 (2) Satz 2 BauGB

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 bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von

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

1.2 Straßenseitige Einfriedungen oder zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ angrenzende Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen

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

2.1 In den Sondergebietsflächen sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

2.2 In den Sondergebietsflächen dürfen Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden nur bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenfläche auf nur eine Außenseite, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen.

2.3 In den festgesetzten Sonder- und Gewerbegebietsflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände zulässig.

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-/ Grünflächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) zeitlich fachgerecht 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.

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. hier Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

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

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen.

Hinweis: Die nach den nachfolgenden Festsetzungen der Punkte 2.2, 2.3 und 2.5 hergestellten (horizontalen) Grünflächen können hierbei angerechnet werden.

Entwurfssfassung

2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

2.2.1 Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher.

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke in regelmäßigen Zeitabständen und abschnittsweise „Auf-den-Stock“ zu setzen.

2.2.2 Flächen mit der Ordnungsziffer ② sind flächig in offener Gestaltung mindestens in Form von Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) und / oder Bodendeckern/ Stauden (Artenliste 5) zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Einzel- und Gruppenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) ebenfalls zulässig. Ausgenommen von der flächigen Begrünung sind Grundstückszufahrten / -zuwegungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen und die unter Punkt A. 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Nebenanlagen.

2.3 Bei Gebäuden der SO-Flächen und der Gewerbeflächen 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 Beträgt die Summe aller Dachflächen pro Baugrundstück mehr als 1.000 m², dann sind mindestens 20% der Gesamtdachfläche zu begrünen (mind. extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

2.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang, ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. An Verkehrsflächen, Stellplätze und deren Zufahrten direkt angrenzende Baumscheiben sind mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Entwurfssfassung

- 2.6 Die unter Punkt 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 3 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 Topfballen; Sträucher als verpflanzte Sträucher, mit Topfballen, 30 - 40 cm; Stauden als Containerpflanzen.

3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen (Grün-, Verkehrs-) Flächen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 3.1 Auf den im Plan dargestellten und mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Anlage von Wegen (Fuß-/Rad-/Unterhaltungsweg) innerhalb der Grünfläche zulässig. Die maximal zulässige Wegebreite beträgt 3,0 m, zuzüglich einem beidseitigem Bankett von jeweils maximal 0,5 m. Die Wege sind mit wassergebundener Decke, ohne Randsteine, herzustellen. Die wegebegleitende Grünfläche (inkl. Bankette) ist als Rasenfläche (Mindestbreite 3 m) mit Baumreihe (Abstand 10 m untereinander) auf einer Wegeseite und als Rasenstreifen (Mindestbreite 1 m) auf der anderen Wegeseite herzustellen. Es sind Laubbäume der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Für die Rasenflächen ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) zu verwenden.
- 3.2 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind insg. mindestens 35 Straßenbäume (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 3.3 In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind insg. mindestens 9 Bäume (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 3.4 Die unter Punkt C. 3 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 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: 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, müssen außerhalb der Brutsaison der potenziell 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 der relevanten Offenlandarten der Avifauna 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. besetzten Nester vorhanden sind.

Gemäß Fortschreibung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Artenschutz auf Basis der Monitoring-Ergebnisse zur Vogelfauna in 2013 werden **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG **außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 b erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E., hier **Anlage 3** dargestellt.

Für die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung werden ebenfalls **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen, siehe auch Begründung.

Monitoring / gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring der Vogelfauna) erforderlich. Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger, Feldlerche und bzgl. der Thematik „Zug- und Rastvögel“ ist die Wirksamkeit der Maßnahmen über ein Monitoring (Erfolgskontrolle) in 2017 /2018 erneut zu überprüfen.

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind die Anzahl der Brutreviere aus dem in den Grundlagen zur Begründung beigefügtem Gutachten¹. Die Anzahl der entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Risikomanagement:

Wenn die festgelegte Fortsetzung des Monitorings die Erwartung bzgl. der o.a. Offenlandarten nicht bestätigen, dass sich auf den bereits umgesetzten Maßnahmenflächen die erforderliche Anzahl von Brutpaaren ansiedeln bzw. gesichert werden, wird ersatzweise auf die externen artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen für die Feldlerche verwiesen. Die für die Feldlerche extern festgelegte Maßnahmenart und die Flächengrößen sind geeignet, auch für die o.a. potenziell betroffenen Vogelarten die dann erforderliche Kompensation nachzuweisen. Da die Flächen unabhängig vom Artenschutz ohnehin für die Kompensation der Bodenversiegelung vorgesehen sind, dürften dann zusätzliche (optimierte) Ersatzlebensräume für die Art ausreichend zur Verfügung stehen.

Durch dieses „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

¹ B-Plan 228 / FNP-Änderung „Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Strasse und der Strasse Bubenheimer Bann“, Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, März 2009

Ausgleichsmaßnahmen nach d. „Eingriffsregelung“:

Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet selbst kompensiert werden können, werden **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E., hier **Anlage 3** dargestellt.

Für die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung werden ebenfalls **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen, siehe auch Begründung.

Gliederung der Verkehrsflächen:

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:

Im Bereich der neuen gewerblichen Ansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl empfehlenswert. Für die Bediensteten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

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: 0 26 1 / 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.

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 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

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, zur 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.

DIN - Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

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

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Entwurfssfassung

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html
<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

Kampfmittelfunde:

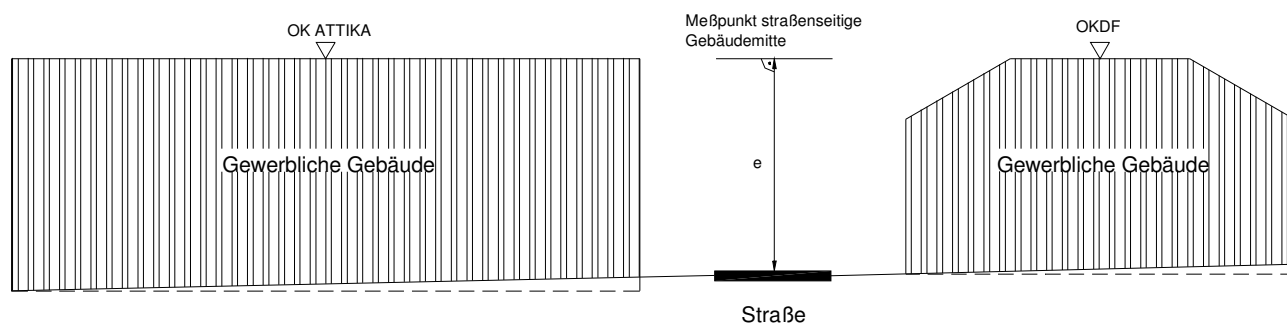
Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. 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.

Bahnlärm:

Die östlich des Plangebiets vorhandene Bahnstrecke ist und bleibt weiterhin widmungsrechtlich eine Eisenbahnanlage. Im Falle der Reaktivierung ergeben sich für die im Geltungsbereich und auch im sonstigen Umfeld gelegenen Grundstücke keine Ansprüche auf Maßnahmen gegen den Bahnlärm.

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2



e : Gebäudehöhe straßenseitig
 OKDF : Oberkante Dachhaut am First
 OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)

Definition Attika zu diesem B-Plan: Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.

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

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
Vogel-Kirsche	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

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

Pflanzenliste 6: Obstbäume

<i>Äpfel:</i>	<i>Birnen:</i>
Adersleber Kalvill	Neue Poiteau
Baumann Renette	Petersbirne
Bohnapfel	Prinzessin Marianne
Graue Herbstrenette	Rote Bergamotte
Herberts Renette	Gelbmöstler
Kaiser Alexander	Grüne Jagdbirne
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Mautapfel	
Nordhausen	
Prinzenapfel	
Trierer Weinapfel	
Rote Sternrenette	
Roter Bellefleur	
Roter Eiserapfel	
Schafsnase	
Winterrambour	

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

für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1: artenreiches Extensivgrünland

Saatgutmischung 2 (extensive Wiesen, Krautsäume u. –raine)

Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 4: Halb- und Teilschattenbereiche

Saatgutmischung 3 (Straßenseitenflächen, Rasenflächen)

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2

Anlage 3: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der artenschutzrechtlich und nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“

Für die folgenden Bereiche werden für Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen mit dem Wasserwerk Koblenz Weißenthurm (WKW) als Eigentümer nach § 11 BauGB getroffen und deren Umsetzung gesichert.

Fläche	Gemarkung	Flur	Eigentümer	Größe ¹ [m²]
Suchraum 1	Urmitz	Flur 10	WKW	44.213
Suchraum 2 (Teilfläche)	Kaltenengers	Flur 5, 11	WKW	24.393 (von 27.789)
Gesamt				68.606

Bild 2: Lageplan externe Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Urmitz (Suchraum 1) gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“

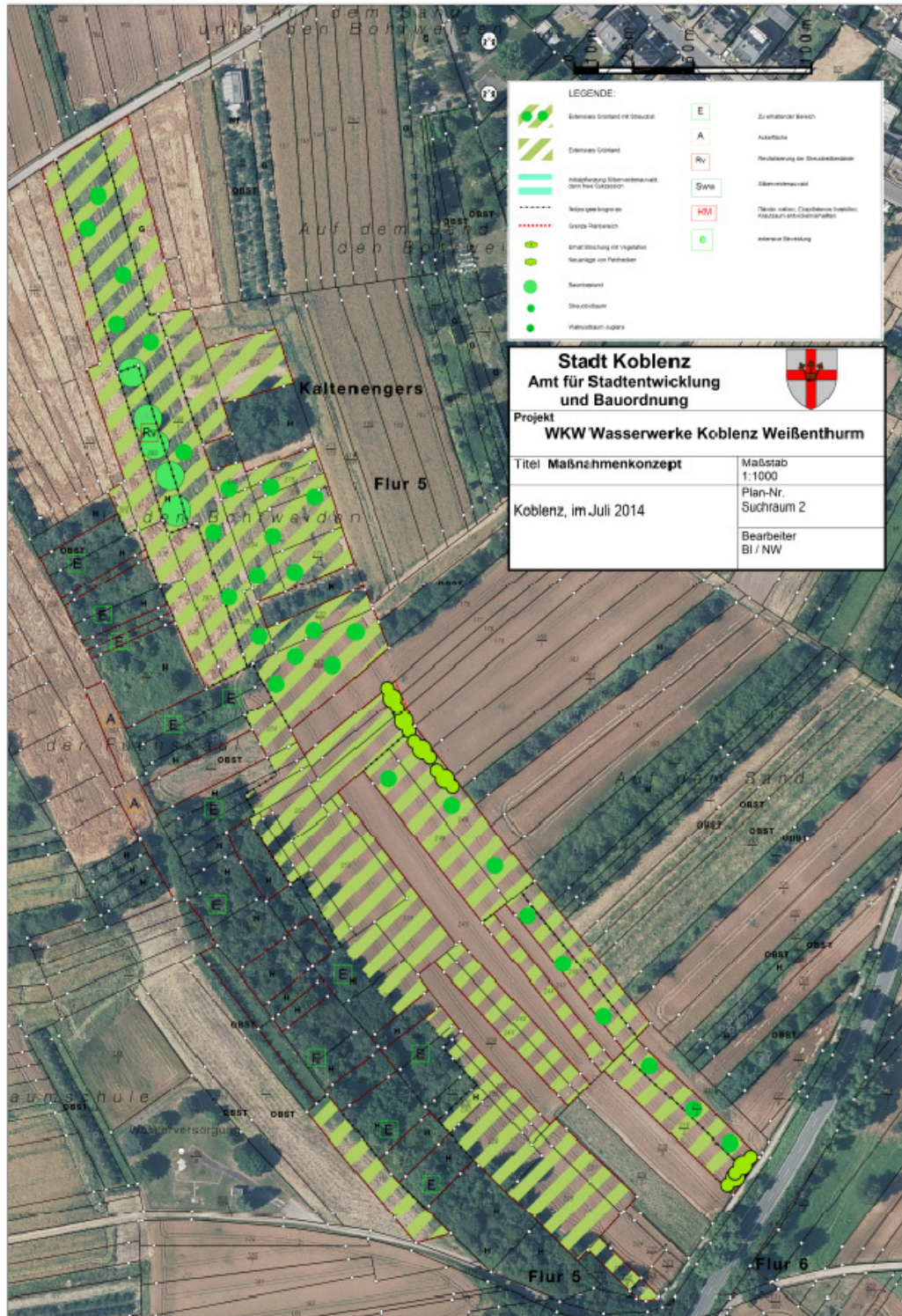


¹ Die Flächengröße wurde graphisch ermittelt.

Bild 3: Lageplan externe Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Kaltenengers (Suchraum 2) gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“

WKW Suchraum 2

1 : 1000



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
 29-JUL-2014

Anlage 4: Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, zentren- und nahversorgungsrelevanten- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 b

innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)▪ Bücher▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel▪ Musikinstrumente, Musikalien▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele▪ Elektrokleingeräte / Leuchten▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen▪ Waffen und Jagdbedarf▪ Gebrauchtwaren
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren▪ Schnittblumen▪ Zeitschriften/Zeitungen
nicht-innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte▪ Möbel, Matratzen, Betten▪ Fahrräder▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)▪ Teppiche▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)▪ Baustoffe, Holz, Fliesen▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten▪ Autozubehör▪ zoologischer Bedarf▪ Erotikartikel

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Juni 2009, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 89