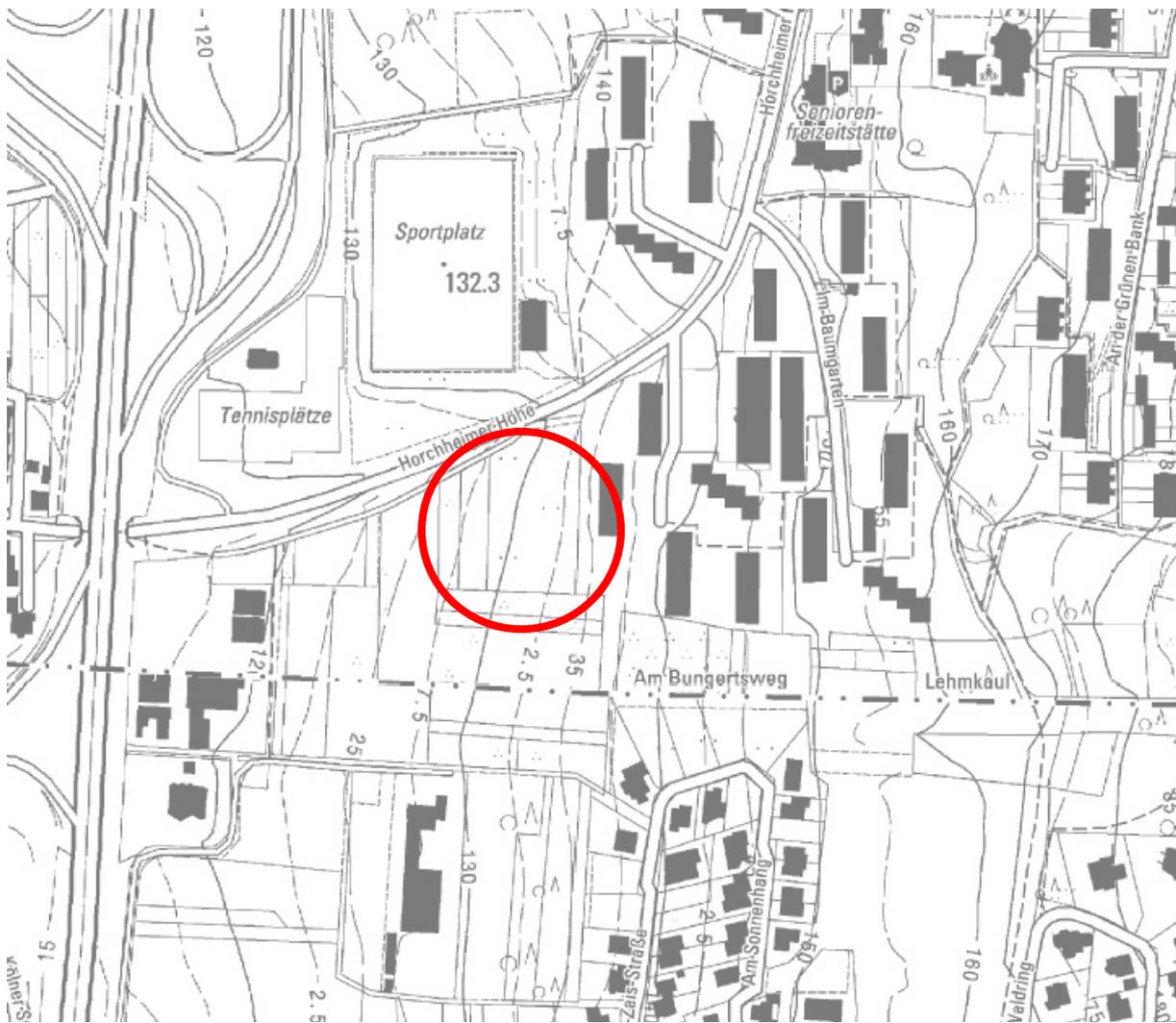


ENTWURF zur Konzeption

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 325 „Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2016



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
3. Nebenanlagen.....	3
4. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	3
5. Flächen für den Gemeinbedarf.....	3
B. Landespflegerische Festsetzungen.....	3
1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	3
C. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise	5
1. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz	5
2. Wasserwirtschaftliche Belange	5
3. Boden und Baugrund	5
4. Kampfmittelfunde	6
5. Archäologie	6
6. DIN-Vorschriften und Regelwerke	6



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Nebenanlagen

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

Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

B. Landespflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

1.1. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind 4 dreimal verpflanzte Hochstämme 14 – 16 cm Stammumfang, Bäume 1. oder 2. Ordnung zu



integrieren. Diese sind so anzuordnen, dass die Baukörper vom Rheintal aus nicht voll einsehbar sind.

Innerhalb des Ordnungsbereichs A 1 ist eine ca. 3 m breite Hecke aus zweimal verpflanzten Sträuchern mindestens 60 – 100 cm, 1 Pflanze je 1,5 m² zu entwickeln, in die 3 Hochstämmige Bäume (Arten analog Nachbarschaft: Eiche, Kirsche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder usw.) zu integrieren sind. Erhaltener Baumbestand ist auf die Anzahl anzurechnen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können innerhalb des Ordnungsbereichs variieren.

Innerhalb des Ordnungsbereichs A 2 ist ein ca. 3 m breiter Wiesenstreifen zu entwickeln. Dieser ist mit 3 dreimal verpflanzten Feldahorn-Hochstämmen Stammumfang 14 – 16 cm zu bepflanzen. Erhaltene Bäume sind auf die Anzahl anzurechnen. Der Bau der Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 10 m innerhalb dieser Fläche ist zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können innerhalb des Ordnungsbereichs variieren.

Innerhalb der Ordnungsbereiche A 3 und A 4 ist ein 8 - 15 m breiter Geländestreifen als Wiese zu entwickeln, mit 3 hochstämmigen dreimal verpflanzten Apfelbäumen, Stammumfang 12 – 14 cm zu bepflanzen und dauerhaft als zweischürige Wiese zu pflegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können innerhalb des Ordnungsbereichs variieren.

1.2. Maßnahmen für den Artenschutz

Der Ordnungsbereich A 3 dient als Schutzfläche für den streng geschützten Hirschkäfer. Soweit sich der Verdacht auf den Hirschkäfer im Rahmen der Baufeldfreimachung bestätigt, sind die betreffenden Wurzelstuben mit den Puppenwiegen in den Ordnungsbereich A 2 zu verbringen und dort fachgerecht einzubauen. Die Fläche ist anschließend einzuzäunen und dauerhaft als Wiese (siehe Festsetzung unter Nr. 1.1) zu pflegen.

Soweit keine Biotope des Hirschkäfers im Ordnungsbereich A 3 eingerichtet werden, können die Flächen in die Außenanlagen der Kindertagesstätte einbezogen werden.

1.3. Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche

Auf der externen Ausgleichsfläche A 5 (Teilfläche der Parzelle in der Gemarkung Horchheim, Flur 12 Flurstück Nr. 61/2) sind ca. 50 % der Sukzessionsgehölze, vorzugsweise im Umfeld vorhandener Altbäume/Hochstämmen, einschließlich Wurzeln zu roden, die Fläche zu planieren und ein Landschaftsrasen regionales Saatgut anzusäen. Die Wiese ist als ein- bis zweischürige Obstwiese dauerhaft zu unterhalten. Auf der Wiese sind 12 dreimal verpflanzte Obsthochstämmen 12 - 14 cm Stammumfang, Alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



C. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

(§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die Baufeldräumung ist der Unteren Naturschutzbehörde 14 Tage vor Beginn mitzuteilen. Vor Durchführung der Räumung sind die Wurzelstubben der nummerierten Bäume 1 - 9 sowie der Holzstoß in der Strauchhecke an der Grundstückszufahrt, von einem anerkannten Fachmann auf dem Gebiet des Artenschutzes für die Tierart Hirschkäfer, auf das Vorhandensein von Brutstätten hin zu untersuchen.

Soweit sich der Verdacht auf das Tierartenvorkommen bestätigt, sind die Puppenwiegen einschließlich der Wurzelstubben mit geeigneten Verfahren in den Ordnungsbereich A 3 zu verbringen und dort fachgerecht einzubauen. Die Fläche ist anschließend einzuzäunen und dauerhaft als Wiese zu pflegen.

Die Wurzelstubben der Bäume 1 – 9 (siehe Maßnahmenplan, Plan Nr. 2 des Fachbeitrags Naturschutz vom 13.09.2016), bei denen keine Puppenwiegen festgestellt wurden, sind auszugraben, und zur externen Ausgleichsfläche A 5 zu transportieren. Als Angebot für neue Brutplätze des Hirschkäfers werden die Stuppen an einer besonnten Stelle gesammelt, zu ca. 13 in die Erde eingegraben und sich selbst überlassen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

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, zu beurteilen.

Weiterhin 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 14.07.2015, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

3. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersu-



chungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. 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.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

5. 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 anzuzeigen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

6. DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.