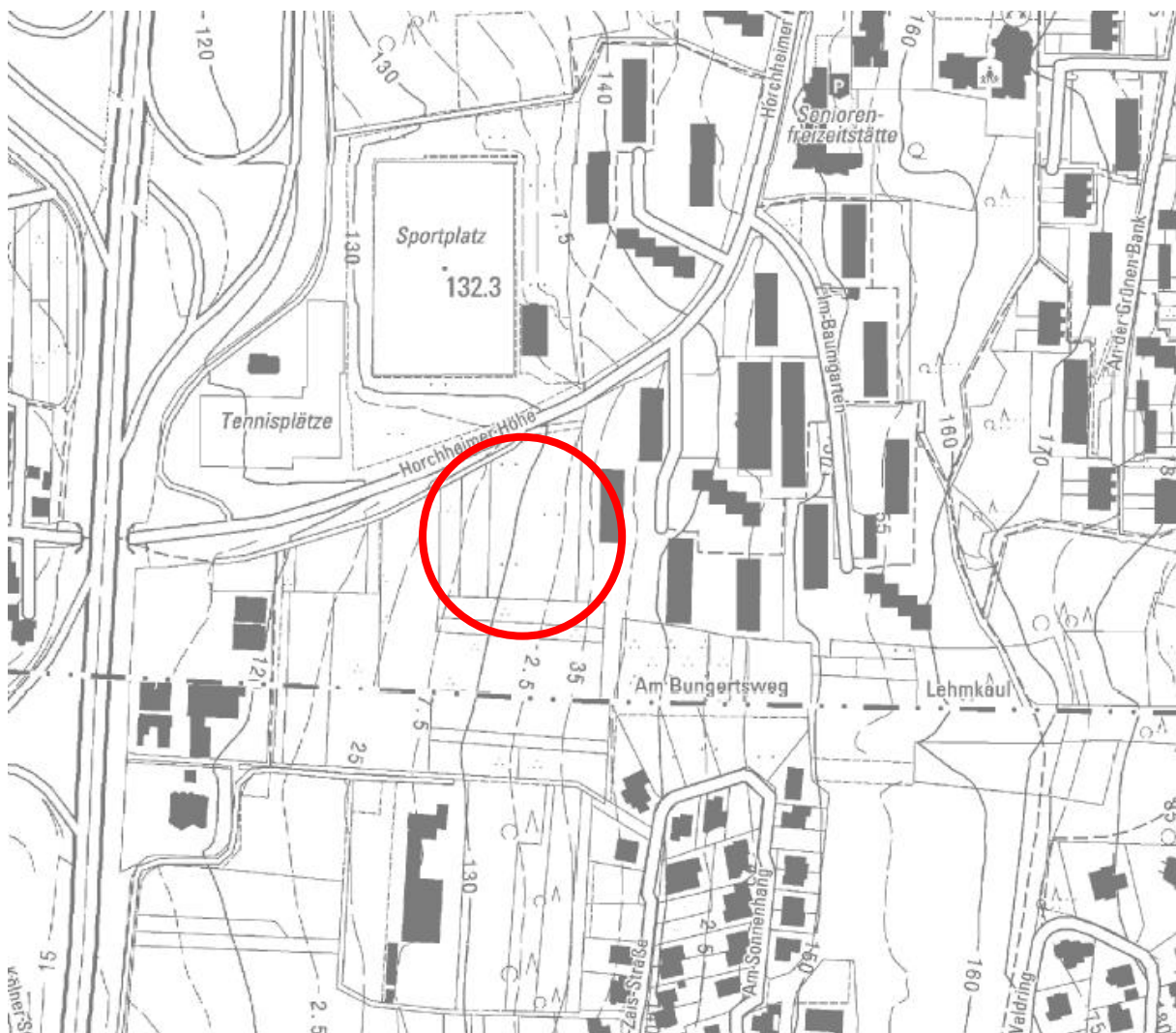


**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan Nr. 325
„Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2017



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 | 6 |
| 4. Kampfmittelfunde | 6 |
| 5. Archäologie | 6 |
| 6. Energieversorgung / Gasleitungen | 7 |
| 7. Forst | 7 |
| 8. DIN-Vorschriften und Regelwerke | 7 |



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. Sofern unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der einzelnen Pflanzmaßnahmen diese im Ordnungsbereich A 2 nicht vollständig umgesetzt werden können, kann in Ausnahmefällen von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume abgewichen werden, sofern an anderer Stelle im Plangebiet geeigneter Ersatz geschaffen wird.

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. Dachbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Dachfläche des Kindertagesstättengebäudes mindestens extensiv, d. h. mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm Stärke zu begrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten (aktuelle FLL-Richtlinien).

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

1.3. 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 Wurzelstubben mit den Puppenwiegen in den Ordnungsbereich A 3 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 Biotop des Hirschkäfers im Ordnungsbereich A 3 eingerichtet werden, können die Flächen in die Außenanlagen der Kindertagesstätte einbezogen werden.



1.4. 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/Hochstämme, 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 Obsthochstämme 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.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung und allgemeiner Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Büros für Geo- und Umwelttechnik Immig & Viehmann vom 14.02.2017 wurde festgestellt, dass die vorhandenen Böden für einer Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet sind und die nach ATV-DVGW Regelwerk A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit deutlich unterschritten wird.



Die Stadtentwässerung Koblenz weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der vorhandene Mischwasserkanal bereits hydraulisch überlastet ist und eine Einleitung von weiterem Niederschlagswasser daher nicht möglich ist. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dies ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

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 Untersuchungen 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

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 1 2 DSchG RLP).



Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereiche, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

6. Energieversorgung / Gasleitungen

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG teilt mit, dass in Teilen der externen Ausgleichsfläche sowie in der angrenzenden Wegeparzelle 253/6 (Timmeter Weg) eine Hochdruckgasleitung verläuft. Bei der Rodung des derzeitigen Baumbestands darf die Hochdruckgasleitung nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden. Bei der Anpflanzung der 12 Obsthochstämme muss zur Hochdruckgasleitung ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Zur Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Leitung bei den Rodungsarbeiten und zur Bestimmung des Pflanzabstandes zur Hochdruckgasleitung ist es erforderlich, dass die Arbeiten frühzeitig mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG abgestimmt werden.

7. Forst

Das Forstamt Koblenz teilt mit, dass für die geplante Rodung auf der Ausgleichsfläche A 5 beim Forstamt Koblenz ein Antrag auf Rodung mit genauer Flächenangabe nach § 14 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz zu stellen ist. Danach ist eine Flächengleiche Wiederaufforstung zu erbringen.

8. 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.