

**– Satzungsfassung –**

**Textfestsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. 260  
„Baugebiet südliches Güls“**

**2. Änderung**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2017



## Inhaltsverzeichnis

Unter den Ziffern „A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und „B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ ergeben sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 2 keine Änderungen.

<b>C. Landespflegerische Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
15. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen	4
<b>D. Hinweise.....</b>	<b>5</b>
23. Kampfmittelfunde .....	5
24. DIN-Vorschriften und Regelwerke .....	5
<b>E. Anlage .....</b>	<b>6</b>
1. Größe, Verfügbarkeit, Lage und Art der Maßnahme der nach der Eingriffsregelung erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Punkt „C. Landespflegerische Festsetzungen“ unter Ziffer Nr. 15 „Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“.....	6



### Hinweise:

- Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 2 verdrängt innerhalb ihres Geltungsbereichs (2 Teilflächen) die Festsetzungen der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1. Ferner wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1 in seinen textlichen Festsetzungen lediglich in wenigen Punkten, die im Folgenden dargestellt sind, geändert und ergänzt. Die konkreten Änderungsinhalte werden durch Unterlegung (grau) gekennzeichnet.  
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 bleiben hiervon unberührt.
- Die Darstellung der Nutzungsschablone (ohne Änderungen übernommen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Änderung Nr. 1) für das Allgemeine Wohngebiet „WAs“ dient ausschließlich der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit des Planzeichnung. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht!
- Im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen der Textfestsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 2 wurde die Nummerierung der nachfolgenden Punkte aus den Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 übernommen. Aus diesem Grunde ist in den nachstehenden Textfestsetzungen die Ziffernfolge nicht fortlaufend.

## **C. Landespflegerische Festsetzungen**

### **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

#### 11.1. Straßenraum (öffentliche und private Grundstücksflächen)

In den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Ludwig-Denkels-Straße) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keinerlei Zufahrten, Wege oder Zugänge zulässig.

Für Gehölzpflanzungen im Straßenraum sind groß- bzw. kleinkronige Gehölzarten der Artenliste I und II zu verwenden.

Die Standorte sind zeichnerisch festgesetzt.

Gehölzstandorte im Straßenraum (öffentliche Verkehrsfläche) sind als offene Beete in einer Größe nicht unter 6 m<sup>2</sup> (mind. 2 m Breite) anzulegen und mit einer strapazierfähigen Landschaftsrasenmischung einzusäen oder alternativ mit Sträuchern bevorzugt aus der Artenliste II oder Stauden zu bepflanzen.

Die offenen Beete sind vor Bodenverdichtung und Versickern verunreinigter Straßenwässer zu schützen.

Gehölze an Straßen oder Kfz-Stellplätzen sind durch geeignete, Ortsbild angepasste Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Von der Einhaltung eines festgesetzten Baumstandortes kann abgesehen werden, sofern dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentspre-



chenden Grundstücksnutzung führt. In diesem Fall kann der Baumstandort (und eventuell derjenige benachbarter Bäume) gegenüber der Festsetzung im Plan um bis zu 3,0 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der südlichen Haupterschließungsstraße („Südspange“ – heutige Karl-Mannheim-Straße) ist im Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Baumreihe aus großkronigen Resita-Ulmen (Ulmus sp. *hollandica* „Lobel“ oder „New Horizon“) mit einem Zwischenabstand von 12 – 25 m anzupflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein Baum in der beschriebenen Weise anzupflanzen. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

## 15. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen

(gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 a und §§ 135 a - c BauGB)

Die Kompensationsflächen und –maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf den externen Kompensationsflächen (Eingriffsregelung und artenspezifische Kompensation (CEF-Maßnahmen)) sind den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

den Eingriffen durch

- die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich, in der Gemarkung Güls (siehe Anlage 1.3.1 des Mutterplans die für die vorliegende Änderung entsprechend aktualisiert wurde) sowie im Bereich „Hinterberg“ (Gemarkung Koblenz, Flur 1 Fl.Nr. 38/128) mit **STR** gekennzeichnet sind,
- die privaten Grundstücke und privaten Verkehrsflächen, die in der Plannurkunde mit WA, WAs, MI oder „private Verkehrsfläche“ gekennzeichnet sind, werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich, in der Gemarkung Güls (siehe Anlage 1.3.1 des Mutterplan die für die vorliegende Änderung entsprechend aktualisiert wurde) sowie im Bereich „Hinterberg“ (Gemarkung Koblenz, Flur 1, Fl.Nrn. 38/129, 38/130, 38/133 tlw.) mit **W u. M** gekennzeichnet sind, sowie die unter Punkt „E. Anlage – Anlage Nr. 1“ dieser Textfestsetzungen zum externen Ausgleich vorgesehenen zusätzlichen Maßnahmenflächen (Größe, Lage und Art der Maßnahme)

zugeordnet.

Die Liste der zugeordneten externen Kompensationsflächen in der Gemarkung Güls ist als aktualisierte Anlage 1.3.1 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung 2 beigefügt.

Die Aufteilung der Kompensationsflächen und –maßnahmen für die privaten Grundstücke erfolgt auf Grundlage der neu gebildeten Grundstücke und der jeweils maximal zulässigen GRZ.



## **D. Hinweise**

Dieser Abschnitt wird um folgende Gliederungspunkte ergänzt. Im Übrigen wird auf die Hinweise Nrn. 1 – 22 in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Änderung Nr. 1 verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

### **23. 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.

### **24. 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.





## E. Anlage

### 1. Größe, Verfügbarkeit, Lage und Art der Maßnahme der nach der Eingriffsregelung erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Punkt „C. Landespflegerische Festsetzungen“ unter Ziffer Nr. 15 „Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“

#### 1.1. Ausgleich für die Erweiterung der Wohnbaufläche (WAs)

Den entfallenen Kompensationsflächen im Bereich am Laubenhof, werden als Ersatz die beiden Flurstücke 866/1 und 866/2 in der Gemarkung Güls, Flur 5 zugeordnet.



**Abbildung 1:** Lageplan externe Ausgleichsfläche gemäß Punkt C. „Landespflegerische Festsetzungen“ Nr. 15 „Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“ (ohne Maßstab)

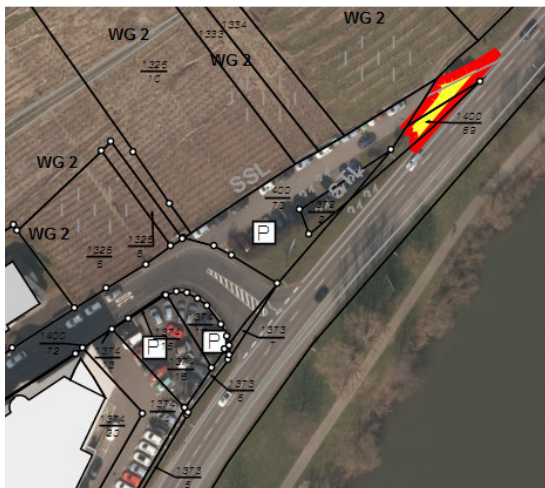
Die Flächen sind als extensives blütenreiches Grünland zu entwickeln und zu unterhalten. Dazu sind die Brombeeren außerhalb der Vegetationszeit zu roden und die Flächen einzusäen. Bei der Rodung ist auf das Vorkommen von Haselmäusen zu achten und gefundene Tiere sind in Abstimmung mit der UNB ggf. zu verbringen (z.B. in Vogelnistkästen). Die Hochstauden sind zu mähen. Die auf den Flächen bestehenden Obst- und Walnussbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Totholz ist als wichtige Biotopstruktur möglichst lange auf der Fläche zu erhalten. Auf der Fläche (Südostecke) ist mindestens ein Walnussbaum (als Ersatz für die Rodung auf dem Flurstück 2179) anzupflanzen. Bei ausreichenden Platzverhältnissen sind zusätzliche Obstbäume anzupflanzen.



## 1.2. Ausgleich für die reduzierte Entsiegelungsmaßnahme im Geltungsbereich

Als Ersatz für die reduzierte Entsiegelung im Geltungsbereich (Winninger Weg und Gulisastraße) wird die teilweise Entsiegelung folgender Flächen zugeordnet:

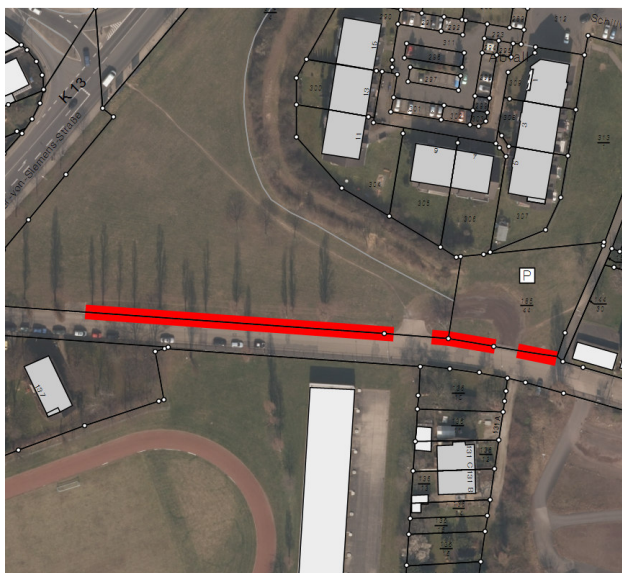
In der Gemarkung Güls, Flur 1 Teile der beiden Flurstücke Fl.Nrn. 1375/54 und 1400/69 (ca. 100 m<sup>2</sup>)



**Abbildung 2:** Lageplan externe Ausgleichsfläche zur Entsiegelung „In der Laach“ gemäß Punkt C. „Landespflegerische Festsetzungen“ Nr. 15 „Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“ (ohne Maßstab)

Die Teilfläche ist vollständig zu entsiegeln und die Begrenzung zur B 416 fachgerecht herzustellen. Hierbei ist die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zu den Weinbergen zu berücksichtigen. Die entsiegelte Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Im Bereich der neuen Grünfläche sind 5 hochstämmige, großkronige Bäume als Ersatz für die Rodung auf dem Flurstück 2179 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um etwaige Beeinträchtigungen der hier verlaufenden Versorgungsleitungen zu vermeiden, ist der jeweilige Baumstandort mit dem Tiefbauamt und den Betreibern der Netzanlagen abzustimmen.

In der Gemarkung Neuendorf, Flur 16, Flurstück 188/20 (ca. 140 m<sup>2</sup>)



**Abbildung 3:** Lageplan externe Ausgleichsfläche der bereits entsiegelten Fläche „Herberichstraße“ gemäß Punkt C. „Landespflegerische Festsetzungen“ Nr. 15 „Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen“ (ohne Maßstab)

Auf der genannten Straßenparzelle der Herberichstraße wurde im März 2011 und im August 2013 durch das Tiefbauamt (Amt 66) bereits ein ersatzloser Rückbau des nördlichen Fußweges durchgeführt. Die Flächen wurden als Grünland eingesät und werden seitdem im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Grünfläche unterhalten.