

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 178
Teilbereich des Geländes der Schönstatt-Schwestern, Trierer Straße
Änderung und Erweiterung Nr.1

Textfestsetzungen

Fassung für die Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Park Wohnbau GmbH,
Weingasse 30, 56072 Koblenz-Metternich

In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Dirk Strang

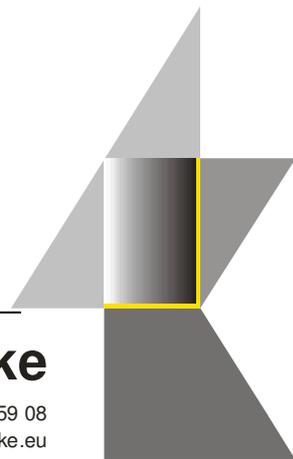
Ingenieurbüro Alfred Klabautschke

Moselufer 48, 56 073 Koblenz

Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00, Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

Stand: 18.04.2019 Projekt-Nr. 1053

info@klabautschke.eu



Inhaltsverzeichnis

VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	4
3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	5
4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	6
5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	7
6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	7
7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	7
8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9(1) NR. 21 BAUGB)	7
9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)	8
10 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)	8
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4)BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	9
1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)	9
2 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	9
3 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)	9
4 BÖSCHUNGSMAUERN/ BÖSCHUNGEN	9
C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	10
1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	10
2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB)	12
3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)	12
D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	14
E SONSTIGE HINWEISE	15

VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 178 Änderung und Erweiterung Nr. 1 ersetzen die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 178 vollständig.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan Nr. 178 nachrichtlich übernommen.

Die von der 1. Änderung und Erweiterung betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung durch eine graue Geltungsbereichsgrenze hervorgehoben und in den Textfestsetzungen grau hinterlegt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO sowie ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Schießsportanlage‘** gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt.
- (2) Für das Teilgebiet **Allgemeines Wohngebiet** gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
 - a) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - c) Unzulässig sind:
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.

- (3) Das Teilgebiet **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Schießsportanlage‘** dient der Unterbringung nur solcher Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Schießsportanlage für KK-Kurz- und Langwaffen sowie für großkalibrige Waffen. Zur Eigenart des Gebietes gehört auch die Durchführung von temporär stattfindenden Veranstaltungen, wie Vereinsfesten, St. Sebastianus-Feier, Ostereierschießen, u.ä. .

Weiterhin sind allgemein zulässig:

1. zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen,
2. Schankwirtschaft (Vereinsheim), die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung steht,
3. Stellplätze für den Betrieb der Schießsportanlage.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

- (1) Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** gelten folgende Regelungen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Für die zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung darf die Firsthöhe höchstens 10,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 6,50 m betragen.

Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser = Einzelhäuser mit 5 WE darf die Firsthöhe höchstens 13,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 10,0 m betragen.

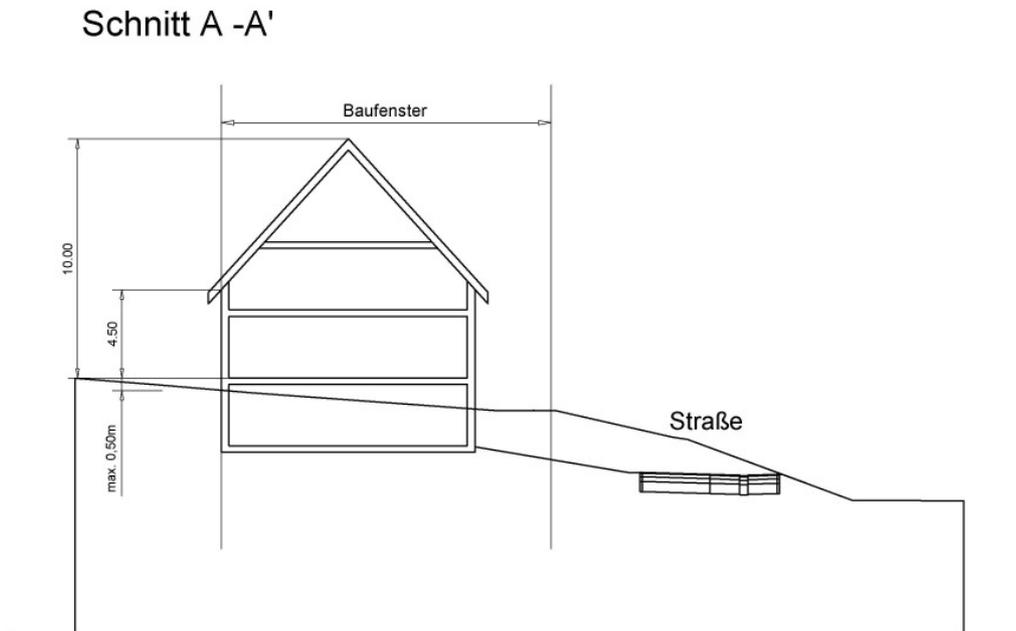
In den **Ordnungsbereichen 1 und 2** gelten folgende abweichende Regelungen:

Ordnungsbereich 1

Für die zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung darf die Firsthöhe höchstens 10,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 6,50 m betragen.

Ordnungsbereich 2

Für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke im nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes darf eine höchstzulässige Traufhöhe von TH= 4,00 m nicht überschritten werden.



Systemschnitt für den Ordnungsbereich 1 zur Einbindung der baulichen Anlage ins Gelände

3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15,0 m Länge, die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 18,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

4 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

(1) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen 15.3, PlanzV vom 18.12.1990 (dies gilt auch für Garagen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(2) Stellplätze

Im **Allgemeinen Wohngebiet** müssen Stellplätze und/ oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro WE mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung = Einzelhäuser mit 5 WE sind pro WE mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen 15.3, PlanzV vom 18.12.1990 zulässig.

1 Stellplatz kann im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausnahmsweise in Senkrecht- oder Schrägaufstellung ausgeführt und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage bzw. zum Grundstück angeordnet werden. Der Stellplatz darf eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

(3) Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 5 begrenzt.

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Für die private Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes ist die Zweckbestimmung ‚Private Garten- und Freifläche‘ (= Teilbereich der Parzellen Nrn. 638/84, 638/51, 638/52,) festgesetzt (= Ordnungsbereich D).

Die privaten Grünflächen am westlichen Geltungsbereich (= Parzellen Nrn. 1397/657, 1400/658) haben die Zweckbestimmung ‚Ortsrandgrün‘. Hier sind die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen unter Ordnungsbuchstabe C „Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen“, Ziffer 3, Absatz 2, umzusetzen. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand und die unversiegelten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9(1) NR. 21 BAUGB)

Auf den Parzellen 656/3, 638/88, 804/7, 638/84, 638/85, 638/86, 638/44 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie den jeweiligen angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die Anlage von Leitungstrassen und Erschließungswegen sowie von Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite und Tiefe von mindestens 3,00 m freizuhalten. Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auf den Flächenteilen, die keine Erschließungsfunktion haben, ist zulässig.

9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)

Innerhalb der gemäß Planzeichen Nr. 15.6 PlanzV vom 18. Dezember 1990 festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zur Schießsportanlage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Anlagen (= Lärmschutzwand) zu errichten. Dabei ist eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes einzuhalten. Als oberer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlage.

Die zum Bebauungsplangebiet liegende Wandseite soll mit Rankpflanzen begrünt werden.

Weiterhin sind bei der zur Schießanlage zugewandten Gebäudeseite folgende Auflagen zu beachten:

- Errichtung von Ruhe- und Wohnräumen nur auf den von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseiten,
- Dachgaubenfenster sind – mit Ausnahme von Nebenräumen – ebenfalls nur auf den von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

10 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.

Bei Eckgrundstücken gilt die Straße als Maßbezugspunkt, von der die fahrmäßige Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Im **Ordnungsbereich 2** gilt folgende abweichende Regelung:

Ordnungsbereich 2

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005. Diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigefügt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4)BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden. Das zulässige Farbspektrum sind gebrochenes Weiß/ Naturweiß (z.B. RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), Grautöne (z.B. RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) sowie erdige Farben von braun über rot nach gelb (z.B. gedecktes Gelb RAL 1000 –1002; Ocker RAL 1024, 8001; gedecktes Rot bis Dunkelbraun RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029).

Hochglänzende(= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern, sind (auch ganzflächig) zulässig.

2 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

3 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche - aufweisen.

4 BÖSCHUNGSMAUERN/ BÖSCHUNGEN

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrüneten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Die Höhe des sichtbaren Mauerwerks darf höchstens 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes liegen. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen oder Verblendungen in Natursteinoptik zu verdecken.

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. können ausnahmsweise mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern von ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser ausgehen. Die Baugenehmigungsbehörde hat über die Zulässigkeit einer Nutzung in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde zu entscheiden.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)

(2) Ordnungsbereich A

AM 1 Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Obstbäumen (vorzugsweise mit Wildobstbäumen), wie z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung. Die Pflege von Kulturobstbäumen ist durch einen Pflegeschnitt, alle 5 Jahre vorzunehmen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgender Parzelle umzusetzen:

Gemarkung Rübenach, Flur 4, Parzelle 1327/3 2.528 m²

mindestens 19 Obstbäume

Hinweis: Die Flächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (Raufutter fressende Großvieheinheit) zulässig.

(3) Ordnungsbereich B

AM 2 Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Obstbäumen (vorzugsweise mit Wildobstbäumen), wie z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung. Die Pflege von Kulturobstbäumen ist durch einen Pflegeschnitt, alle 5 Jahre vorzunehmen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgender Parzelle umzusetzen:

Gemarkung Rübenach, Fur 4, Parzelle 1327/2 450 m²

mindestens 2 Obstbäume

Hinweis: Die Flächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (Raufutter fressende Großvieheinheit) zulässig.

(4) Ordnungsbereich D

AM 3 Pflanzung von ca. 4 Bäumen mit der Pflanzqualität SU 16-18 und dauerhafte Erhaltung.

(5) Ordnungsbereich E

AM 4 Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese als Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltshabitat der Feldlerche und dauerhafte Erhaltung und Pflege.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgenden Parzellen umzusetzen:

Gemarkung Güls, Flur 1, Parzellen 550 und 551 2439 m²

Hinweis: Die Flächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Dabei ist der Brutzeitraum der Feldlerchen zu berücksichtigen.

Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (Raufutter fressende Großvieheinheit) zulässig.

2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB)

- (1) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Grundstücke sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- (2) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße durchzuführen.
- (3) Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächen

Gemarkung Rübenach, Flur 4 Parzelle Nr. 1327/2 450 m²

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Gemarkung Rübenach, Flur 4 Parzelle Nr. 1327/3 2.528m²

Gemarkung Güls, Flur 1, Parzelle Nr. 550 und 551 2.439 m²

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

- (1) Bepflanzung der Baugrundstücke

AM 5 Auf der zur Straßenseite hin liegenden privaten Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein Laubbaum in einem Abstand zur Straße von max. 3 m zu pflanzen.

Empfohlene Pflanzenarten sind:

Säulenhainbuche - Carpinus betulus „Fastigiata“

Mehlbeere - Sorbus aria

AM 6 Die im Bebauungsplan mit AM 6 gekennzeichnete Anpflanzung ist mit Obstbäumen (vorzugsweise mit Wildobstbäumen), wie z.B. Malus sylvestris (Holzapfel) oder Sorbus domestica (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege von Kulturobstbäumen ist durch einen Pflegeschnitt, alle 5 Jahre vorzunehmen.

- (2) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im **Ordnungsbereich C** sind die vorhandenen Sträucher und Bäume sowie die unversiegelten Grünflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Sträucher und Bäume sind innerhalb eines Jahres nach dem Abgang zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16.

Sträucher als Solitärgehölz in der Pflanzqualität Sol. 3 x v m.B. 150-200.

(3) Erhaltung von Bäumen

Die in der Planurkunde außerhalb des Ordnungsbereiches C festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres nach dem Abgang zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16.

- (4) Die Einhaltung der landespflegerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen geeigneten Plan (graphisch) nachzuweisen.

Pflanzliste gemäß hpnV (Planung)

Bäume

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Ess-Kastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

(1) Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (RASt 06) anzuwenden.

(2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

(3) Landespflegerische Schutzmaßnahmen (SM)

SM 3 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten.

SM 4 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen und auf die Modellierung für einen harmonischen Geländeverlauf zu beschränken.

SM 5 Während der Bauphase sind zu erhaltende Gehölze entsprechend DIN 18920 zu schützen.

E SONSTIGE HINWEISE

- (1) In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannte archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§ 16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§ 21, Abs. 3 DSchG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 herzustellen.

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

- (2) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

- (3) Bei Tiefbauarbeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen-Bagger usw. – die Netzanlagen nicht beschädigen. Mit den Bauarbeiten beauftragte Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz in Verbindung setzen. Beim gemeinsamen Ortstermin müssen dann Maßnahmen zum Schutz der Netzanlagen festgelegt werden.

Die Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von vorhandenen im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH sind zu vermeiden. Maßnahmen im Bereich der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld mit dem Versorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.

In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets befinden sich Bleimantelkabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Deutsche Telekom Technik GmbH sofort zu verständigen, damit erforderliche Prüf- und ggf. notwendige Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

- (4) Brandschutz:

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehruzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 12.07.2017 mitgeteilt, dass der ausgewiesene Bebauungsplan Nr. 178 „Teilbereich des Geländes der Schönstatt-Schwestern, Trierer Straße“ sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen AM1, AM2 und AM4 innerhalb des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ernst II“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- (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.

Ausgefertigt, Koblenz den

(David Langner, Oberbürgermeister)

Siegel