

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 329

Präambel: Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

(gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ ersetzt dieser vollständig den durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereichs (hier Teilfläche der Straßenverkehrsfläche St. Sebastianer-Straße) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Nr. 159 " Gewerbegebiet B9, Bubenheim
(Änderung Nr. 3, Ausfertigung am 28.07.2008)

Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
1.1 Gewerbegebiet (GE 1 - 5))	§ 8 BauNVO
1.1.1 Zulässig sind:	
1.1.1.1 Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	§ 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:	
1.1.2.1 In den Baugebietsteilflächen GE 1, GE 4, GE 5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse deutlich untergeordnet sind.	§ 8 (3) Nr.1 BauNVO
1.1.2.2 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 8 (3) Nr.2 BauNVO
1.1.3 Nicht zulässig sind:	
1.1.3.1 Die in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe.	§ 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
1.1.3.2 Die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.	§ 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
1.1.3.3 Die in § 8 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe.	§ 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|------------|--|---|
| 1.1.3.4 | Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.3.5 | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Bereichen der Baugebietsflächen GE 2 und GE 3, in denen Beurteilungspegel durch den Anlagenlärm umliegender Betriebe über 50 dB(A) gemäß Themenkarte 'Anlagenlärm im Plangebiet, Rasterlärmmkarte nach DIN 45.691, Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)', Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage der textlichen Festsetzungen vorliegen. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.2 | Sonstige Sondergebiete (SO 1 - 4)
"Büro- und Verwaltung" | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.2.1 | Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 mit der Zweckbestimmung "Büro und Verwaltung" dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Folgende bauliche Anlagen und Nutzungen sind zulässig: | § 11 BauNVO |
| 1.2.1.1 | Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Gebäude und Räume für freie Berufe | |
| 1.2.1.2 | Anlagen für Verwaltungen | |
| 1.2.1.3 | Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen | |
| 1.2.1.4 | Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels/ Motels, Boardinghouse und Gästehäusern | |
| 1.2.1.5 | Anlagen für 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 | |
| 1.2.1.6 | 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 |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.3 | Sonstiges Sondergebiet (SO 5)
"Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.3.1 | Das Sonstige Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" dient der Unterbringung von öffentlichen oder privaten land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen zur Etablierung von Beweidungsmaßnahmen auf städtischen Flächen, insbesondere Kompensationsflächen und sonstigen Flächen im Stadtgebiet. Im Sonstigen Sondergebiet SO 5 sind allgemein folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig: | § 11 BauNVO |
| 1.3.1.1 | Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (inkl. deren bauliche und sonstige Anlagen, z.B. Stallungen zur Tierhaltung) und die dazugehörigen Wohnungen | |
| 1.3.1.2 | Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse | |
| 1.3.1.3 | Hofläden und Schank- und Speisewirtschaften | |
| 1.3.1.4 | Anlagen für kulturelle, schulische und soziale Zwecke, z.B. im Sinn der Umweltbildung | |
| 1.3.1.5 | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Wirtschaftsstelle zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
§ 18 BauNVO |
| 2.1 | Höhe baulicher Anlagen | |
| 2.1.1 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.1.2 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche (z.B. First) bzw. der Oberkante des Flachdaches (Attika) in Bezug zur Geländeoberfläche gemäß Definition nach § 2 (6) LBauO. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.1.3 | Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.1.1 um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). | § 18 (1) BauNVO |
| 2.2 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | § 19 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. | § 19 (4) BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|------------|--|---|
| 2.3 | Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen | § 20 (1) BauNVO |
| 2.3.1 | Das Mindest- und Höchstmaß an Vollgeschossen (SO 1 - 4) bzw. die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (GE 1 - 5 und SO 5) ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.3.2 | In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind oberhalb des 4. Vollgeschosses Staffelgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unzulässig. | |
| 2.4 | Bauweise | § 22 BauNVO |
| 2.4.1 | 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 |
| 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 zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |
| 4. | Garagen inkl. Carports | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO |
| 4.1 | Garagen inkl. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | § 14 (1) BauNVO |
| 5. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | § 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB |
| 5.1 | Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer. | |

6. Passive Lärmschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Grundrissorientierung nachgenutzter Aufenthaltsräume, Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage der textlichen Festsetzungen) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) bei Pegeln über 50 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht wird die Maßnahme im gesamten Plangebiet erforderlich. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

6.3 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht (Themenkarte Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Grundrissorientierung nachtgenutzter Aufenthaltsräume, hier blau schraffierte Fläche, Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage der textlichen Festsetzungen) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Fassung Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung) an ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter befinden. Beurteilungspegel über dem genannten Schwellenwert sind bei Realisierung von Bebauung in den Teilflächen GE 3, GE 4, GE 5 sowie SO 5 an den zur Bundesstraße 9 orientierten Fassaden zu erwarten.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts < 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

Weiterhin sind die Hinweise unter Punkt D zu beachten.

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 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) und entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und geschlossenen Wänden bis max. 2 Meter Höhe, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Wandseite mit Kletterpflanzen und / oder Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig.

Diese Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den o.a. öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einhalten und diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von geschlossenen Wänden) sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

1.2 Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

2. Werbeanlagen

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

2.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.

2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten.

2.3 Pro Braugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

2.4 Werbeanlagen dürfen nicht

- rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift

betrieben werden.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

3. **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mitzurechnen.

4. **Abfallbehälterplätze**

§ 19 (4) BauNVO Satz 3
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

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-/ Grün-/ Ausgleichsflächen 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 vorgezogene 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 1 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 (vgl. B 3.1) herzustellen. Davon sind mind. 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m) zu bepflanzen (Maßnahme V 7 im Umweltbericht).

Hinweis: Die nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB örtlich festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.

Im Schutzstreifen der in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Freileitungstrasse sind die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu beachten.

- 2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 1 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei an Verkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten direkt angrenzenden Bäumen sind diese gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

- 2.3 Mindestqualitäten: Die unter Punkt C. 2 festgesetzten

- Laubbäume der Artenliste 2 sind als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm,
- die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm (Pflanzraster ca. 1,5 x 1,5 m),
- die Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen.

Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 2.4 Bei Flachdächern sowie gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)) mindestens 80% der Gesamfläche mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 (1) Nr. 7 LBauO
- 2.5 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:
- 2.5.1 Flächen mit der **Ordnungsziffer** ① sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Maßnahme V 3 im Umweltbericht). § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.
- Arten und Mindestqualitäten: z.B. Feldahorn, Blut-Hartriegel, Weißdorn, Holunder (leichte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm); Anpflanzung von Bäumen z.B. Vogelkirsche, Eberesche, Spitzahorn (in Sorten) Hainbuche (leichte Heister, ohne Ballen 100-150 cm)
- In den Schutzstreifen der in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Freileitungstrassen sind die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen (Punkt D.) zu beachten.
- 2.5.2 Flächen mit der **Ordnungsziffer** ② sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zur Böschungssicherung zu bepflanzen (Maßnahme V 4 im Umweltbericht). § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
- Bauliche Anlagen, inkl. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen.
- Hinweis: Die Bepflanzung dient der Böschungssicherung. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Arten und Mindestqualitäten: z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Traubenholunder, Hundsrose, Tarenten Heckenkirsche (leichte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm).

- 2.6 Die im Plan **zur Erhaltung festgesetzten Altbäume** sind unter Beachtung der DIN 18920 (insbesondere bei Baugrund und Leitungsgräben) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten. Im Falle eines Abganges sind pro Baumverlust 3 Laubbäume der Artenliste 1 als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm im Jahr des Baumabganges, spätestens aber zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode als Ersatzmaßnahme zu pflanzen. Davon hat mindestens eine Ersatzpflanzung am ehem. Altbaumstandort bzw. dessen direktem Umfeld zu erfolgen. Die zwei weiteren sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 3.1 Im nördlichen Straßenrandbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen St. Sebastianer-Straße sind insgesamt mindestens **18 Straßenbäume** als Hochstamm (z.B. Anpflanzung von Säulen-Ulmen (*Ulmus columella*), Stammumfang 30-35 cm, Pflanzabstand untereinander mind. ca. 10 m) zu pflanzen (Maßnahme M 5 im Umweltbericht).
- In den Schutzstreifen der in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Freileitungstrassen sind die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen (Punkt D.) zu beachten.
- 4. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen** § 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB
- 4.1 "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der **Ordnungsziffer** ③ sind wie folgt herzustellen:
- 4.1.1 Die im Grünlandkomplex vorhandenen Baumgruppen, Einzelbäume und das Feldgehölz sind zu erhalten. Sukzessionsgehölze/ Brombeerbestände sind zu entfernen.
- Die extensive Pflege des Grünlandes soll durch eine einmalige Mahd pro Jahr, Mahdbeginn frühestens Ende Juli erfolgen. Ziel ist die Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten und die Optimierung der Lebensräume für Reptilien. Alternativ zur Mahd kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Ziegen und/oder Schafen erfolgen (Maßnahme M 1 im Umweltbericht).

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bei einer Öffnung des Areals für Erholungssuchende sind die Grünlandflächen einzuzäunen (Besucherlenkung).

- 4.1.2 Aufwertung des vorhandenen "Übungs-Steinhaufens" innerhalb des Grünlandkomplexes, Schaffung eines optimalen Lebensraumes für Reptilien: Entfernen vorhandener Abfälle / Verunreinigungen und entfernen des Brombeergebüsches (Maßnahme M 2 im Umweltbericht).
- 4.1.3 Die im Plan nachrichtlich dargestellten öffentlichen Fußwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Falle einer Neuanlage als begrünte, unbefestigte bzw. gering befestigte Flächen (z.B. in Form von einem Grasweg, Schotterterrassenweg etc.) anzulegen.
- 4.1.4 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte öffentliche Aussichtsturm /-punkt ist bei Neuanlage landschaftsgerecht als gering befestigte Fläche mit natürlichen Materialien (Holz) herzustellen.
- 4.1.5 Die Anlagen nach C 4.1.3 und 4.1.4 sind nur zulässig, wenn sie der landschaftsgerechten, extensiven Naherholung dienen und nicht den Natur- und Artenschutzzielen des Grünlandkomplex widersprechen / entgegenstehen.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 und A 2) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **A 1** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

Abriss von vorhandenen baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte (Maßnahme M 4 im Umweltbericht).

- Erhalt der vorhandenen Gehölze.
- Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte auf vorher bebauten, versiegelten und verdichteten Fläche.
- Bodenlockerung und ggf. ein Bodenauftrag.
- Ansaat von Regio-Saatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter.
- Pflege der Fläche (neuangelegtes und vorhandenes Grünland) durch einmalige Mahd pro Jahr, frühestens Ende Juli, Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten.
- Alternativ zur Mahd, extensive Beweidung mit Ziegen und/ oder Schafen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nach dem 5. Jahr Durchführung eines Monitorings zur Feststellung der Artenvielfalt und Mahdregime/Beweidungsstärke ggf. anpassen.

- 5.2 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **A 2** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

Abriss der vorhandenen Hundezwinger und der sonstigen vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen; Erhalt von 2 Gebäuden als Fledermausquartier und für gebäudebrütende Vogelarten; Erhalt der vorhandenen Laubgehölze; Entfernung der Fichtenbestände; Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme M 3 im Umweltbericht):

- Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte auf vorher bebauten, versiegelten und verdichteten Flächen.
- Bodenlockerung und ggf. ein Bodenauftrag
- Ansaat von Regio-Saatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter.
- Anpflanzung von regionaltypischen Hochstamm-Obstsorten, Pflanzabstände zwischen den Bäumen ca. 15 m, unregelmäßig verteilt; Hochstämme, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10–12 cm
- Apfelbäume: z.B. Rheinische Schafsnase, Winterglockenapfel, Goldparmäne
- Birnbäume: z.B. Kaiser Alexander, Gute Luise
- Pflege der Streuobstwiese durch einmalige Mahd pro Jahr, frühestens Ende Juli, Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten
- Alternativ extensive Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen.
- Nach dem 5. Jahr: Durchführung eines Monitorings zur Feststellung der Artenvielfalt und Mahdregime/Beweidungsstärke ggf. anpassen.

- 5.3 Bei Gebäuden sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge und 30 m² (ungestalteter) Fläche 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 nach Anlage 2). 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.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zu Erdreich und somit eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein.

D Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Berücksichtigung des Artenschutz:

Hinweis: Dezierte Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen nach Vorlage des Fachbeitrages Artenschutz im weiteren Verfahrensverlauf.

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung betreffend (Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Verschluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten. Gemäß dem Infoblatt „Artenschutz“ wird der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) empfohlen.

Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

- **Beleuchtung von Außenfassaden**

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für den Straßenraum und in öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie auf den privaten Grundstücksfreiflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig (Maßnahme V 6 im Umweltbericht).

Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden kann durch den Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemindert werden. Verglasungen in Form von "Glas übers Eck" oder freistehende Glasflächen sollten vermieden werden. Glasflächen sollten möglichst für Vögel sichtbar sein. Dies kann durch entsprechende Markierungen an der Außenseite oder durch Reduzierung der Transparenz erzielt werden.

Archäologie / Erdgeschichte:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) 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.

Brandschutz:

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl S. 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 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min (196 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Niederschlagsversickerung:

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Für die Baugebiete des Plangebiets liegt eine hydrogeologische Untersuchung mit Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vor (Ingenieurbüro Kriechbaum Geotechnik, 29. November 2019, s. Grundlagen der Planbegründung). Aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten geologischen Situation ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken grundsätzlich ausgeschlossen. Somit ist sämtliches auf den zu entwässernden Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine Abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m² die Untere Wasserbehörde und ab 500 m² die Obere Wasserbehörde zuständig.

DIN - Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

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.

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.

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:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=7

Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Das Plangebiet entspricht der Fläche der militärischen Liegenschaft „ehem. BW-MOB- Stützpunkt Koblenz-Bubenheimer“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Registrier-Nr.: 111 00 000 - 0024 als Verdachtsfläche (VF) geführt wird.

Sollten auf den noch vorhandenen Freiflächen sowie den bereits bebauten Grundstücken Baumaßnahmen geplant sein, so ist vorab durch ein fachkundiges Büro eine historische Erkundung für das Baugrundstück durchzuführen. Im Rahmen dieser Erkundung ist auch eine Akteneinsicht bei der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vorzunehmen.

Basierend auf den Erkenntnissen der o.g. Erkundung sind vom Gutachter Vorschläge für die weitere Vorgehensweise, z. B. eine orientierende Untersuchung, baubegleitende Maßnahmen, zu machen und der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zur Abstimmung vorzulegen.

Mögliche Untersuchungen sowie die Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Regionalstelle WAB Koblenz der SGD Nord als zuständiger Bodenschutzbehörde.

Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte **Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0307)** wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung sind vertiefte historische Erkundung, anschließend hieran ein Gesamtuntersuchungskonzept erforderlich.

Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte **Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0367)** wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt (Altablagerung ohne Altlastenverdacht).

Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte **Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0252)** wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen als Altlast eingestuft. Sanierungsbedarf besteht zurzeit nicht. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung sind vertiefte historische Erkundung, anschließend hieran ein Gesamtuntersuchungskonzept erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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.

Gliederung der Verkehrsflächen:

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und (kleinteilige) Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Schutzstreifen Freileitungstrasse BL. 4511:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Bauwerke zur gewerblichen Nutzung sind nur ohne dauerhaften bzw. nicht vorübergehenden Aufenthalt von Personen zulässig.

Anpflanzungen dürfen in diesem Bereich nur vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 6 m erreichen. Hiervon abweichende Nutzungen und Anpflanzungen sowie alle in diesem Schutzstreifen geplante Maßnahmen benötigen der Zustimmung der Amprion GmbH.

Schutzstreifen Freileitungstrasse BL. 1259:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Anpflanzungen dürfen in diesem Bereich nur vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m erreichen. Hiervon abweichende Anpflanzungen sowie alle in diesem Schutzstreifen geplante Maßnahmen benötigen der Zustimmung der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Bebauung innerhalb eines Waldabstandes ≤ 35 m:

Gegenüber angrenzendem Wald sollte wegen der Gefahr von umstürzenden Bäumen und des Übergreifens von Bränden ein zu nahes Heranrücken von Bebauung an Waldflächen vermieden werden. Als Mindestabstand wird seitens des Forstamtes Koblenz 25 - 35 m empfohlen.

Gebäude innerhalb des o.a. Mindestabstandes müssen so konstruiert und die einzelnen Bauteile so dimensioniert werden, dass bei einem Baumwurf auf das Gebäude sich darin aufhaltende Personen ausreichend geschützt sind. Dies ist durch eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des zu erstellenden Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

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

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

E. Anlagen

Anlage 1:

**Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C
(als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)**

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Artenliste 3

Sträucher

verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Artenliste 4

Kletter- und Rankgehölze, mit Topfballen, 60-100

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolia	Jelängerjelier
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Wisterie

Anlage 2:

- **Themenkarte Anlagenlärm im Plangebiet, Rasterlärmkarte nach DIN 45.691, Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr), Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens**
- **Themenkarte Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Grundrissorientierung nachgenutzter Aufenthaltsräume, Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens**