

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 329

### Präambel: Änderung 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“, Bubenheim verdrängt 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“, Bubenheim bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 unverändert weiterhin in Kraft.

### Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |              |  |                                |
|--------------|--|--------------------------------|
| <b>1.</b>    | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr.1 BauGB             |
| <b>1.1</b>   | <b>Gewerbegebiet (GE 1 - 5))</b>   | § 8 BauNVO                     |
| <b>1.1.1</b> | <b>Zulässig sind:</b>  |                                |
| 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 |
| <b>1.1.2</b> | <b>Ausnahmsweise zulässig sind:</b>  |                                |
| 1.1.2.1      | In den Baugebietsteilflächen <b>GE 1, GE 4, GE 5</b> Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und soweit die nachfolgende Textfestsetzung A 1.1.3.5 dieser Nutzung nicht entgegensteht. | § 8 (3) Nr.1 BauNVO            |
| 1.1.2.2      | Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke   | § 8 (3) Nr.2 BauNVO            |

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### 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

Abweichend ist Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 3) und nur als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Betriebs - verstanden als die Gesamtheit der zu dem Gewerbe- oder Handwerksbetriebes gehörigen Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück - deutlich untergeordnet ist.

Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h. dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 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

- 1.1.3.4 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.

§ 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V.  
mit § 1 (9) BauNVO

- 1.1.3.5 1. 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, Isolinienkarte nach DIN 45691, Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr)', Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 der textlichen Festsetzungen vorliegen.

§ 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V.  
mit § 1 (9) BauNVO

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Schutzstreifenbereich der Freileitungstrasse Brauweiler-Koblenz, Bl. 4511 der Baugebietsflächen GE 1, s. Planurkunde.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

**„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>1.2</b></p> <p>1.2.1</p> <p>1.2.1.1</p> <p>1.2.1.2</p> <p>1.2.1.3</p> <p>1.2.1.4</p> <p>1.2.1.5</p> | <p><b>Sonstige Sondergebiete (SO 1 - 4)<br/>"Büro- und Verwaltung"</b></p> <p>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:</p> <p>Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Gebäude und Räume für freie Berufe</p> <p>Anlagen für Verwaltungen</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften - mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen - sowie zugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels/ Motels sowie zugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.</p> <p>Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundenen Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagennutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind.</p> | <p><b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</b></p> <p>§ 11 BauNVO</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> |
| <p><b>1.3</b></p> <p>1.3.1</p> <p>1.3.1.1</p> <p>1.3.1.2</p>  | <p><b>Sonstiges Sondergebiet (SO 5)<br/>"Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt"</b></p> <p>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:</p> <p>Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe inkl. der jeweiligen Nebenanlagen (z.B. Stallungen zur Tierhaltung, Scheunen, Futter- und Getreidesilos, Unterstellräume für Maschinen und Geräte sowie Dungstätten).</p> <p>Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse</p>  | <p><b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</b></p> <p>§ 11 BauNVO</p> <p></p> <p></p>                                 |

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 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 in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde.
- 2.1.2 Definition Gebäudehöhe § 18 (1) BauNVO  
Die zulässige Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika), bei Satteldächern (SD) durch die Höhenlage der Firstlinie bestimmt. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei flach geneigten Dächern ist die höhere Dachkante der Dachfläche maßgebend.
- Die nach Landesrecht geforderten und in Form von transparent ausgeführten Absturzsicherungen (Stabgeländer und Glasbrüstungen) sind nicht auf die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen anzurechnen.
- 2.1.3 Technische Dachaufbauten wie z.B., Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.1.1 um max. 3,00 m übersteigen. § 18 (1) BauNVO
- 2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** § 19 und 20 BauNVO
- 2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO
- 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 2 und SO 4 sind oberhalb des 4. Vollgeschosses Staffelgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unzulässig.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

**„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- |                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <p><b>2.4</b></p> <p>2.4.1</p> | <p><b>Bauweise</b></p> <p>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.</p>  | <p>§ 22 BauNVO</p> <p>§ 22 (4) BauNVO</p>                                |
| <p><b>3.</b></p> <p>3.1</p>    | <p><b>Versorgungsanlagen</b></p> <p>Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Ausgenommen als potentielle Standorte sind öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sowie die örtlich festgesetzten Pflanzflächen.</p>  | <p>§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO<br/>i.V.m. § 14 (2) BauNVO</p>                   |
| <p><b>4.</b></p> <p>4.1</p>    | <p><b>Garagen inkl. überdachte Stellplätze</b></p> <p>Garagen inkl. überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>  | <p>§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.<br/>§ 12 BauNVO</p> <p>§ 14 (1) BauNVO</p> |
| <p><b>5.</b></p> <p>5.1</p>    | <p><b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b></p> <p>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.</p> | <p>§ 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB</p>   |

## **6. Passive Lärmschutzmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **6.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Grundrissorientierung für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 der textlichen Festsetzungen) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung 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 den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, im gesamten Plangebiet fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

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

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **6.3 Grundrissorientierung**

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht (Themenkarte Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Grundrissorientierung für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, hier blau schraffierte Fläche, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 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.

Hinweis: 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 dieser 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 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- a) Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2.3 und Ziffer A. 7.3)
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Baugrundstück (hier nur in den Baugebieten GE 1, GE 2, GE 3 und SO 3).
- d) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Weiterhin sind die Hinweise unter Punkt D. zu beachten.

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

7.2 Bei Baumanpflanzungen sollten Baumrigolen vorgesehen werden.

7.3 Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasser-durchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 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 bis zu einer Höhe von 2 m und zwar in Form von in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden, 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.



## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### 2. Werbeanlagen

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

2.1 In den Sondergebietsflächen sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

2.2 In den Sonder- und Gewerbegebietsflächen dürfen Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden nur bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenfläche und nur auf einer Außenseite, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, des Gebäudes angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.

2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die freistehende Werbeanlage muss hierbei die im Plan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen über NHN um mindestens 5,00 m unterschreiten.  
Pro Baugrundstück 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.  
Weiterhin dürfen beleuchtete Werbeanlagen nicht in Richtung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Waldflächen orientiert werden.

Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Weiterhin wird auf Punkt D. Hinweise, hier „Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen“ hingewiesen.

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

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünzte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

§ 19 (4) BauNVO Satz 3

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

#### 4. Abfallbehälterplätze

§ 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 BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

### **1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Ausgleichsflächen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (des jeweiligen Bauabschnittes mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Für die nachfolgend festgesetzten zeitlich vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) gelten gesonderte Regelungen, s. Textziffer C. 6.

Alle 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 der Anlage 1 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Die in den Artenlisten dargestellten Pflanzqualitäten sind hingegen Bestandteil der Festsetzungen, soweit in den einzelnen textlichen Festsetzungen nichts anderes vorgegeben wird. Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

**2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO Nr. 7  
und § 9 (1) Nr. 25 a  
BauGB

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3 nach Anlage 1; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen gem. Festsetzung C 2.2 und örtlich festgesetzte Pflanzflächen mit den Ordnungsziffern ① und ② können darauf angerechnet werden. Der verbleibende, verpflichtend herzustellende Grünflächenmindestanteil ist vorwiegend als Wiesen oder Kräuterfläche anzulegen.

Weiterhin ist pro (angefangene) 250 m<sup>2</sup> anzulegender Grünfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> anzulegender Grünfläche ist ein Baum mindestens in der 1. Größenordnung nach Artenliste 1 der Anlage 1 anzupflanzen. Nach der Festsetzung C. 2.7 zu erhaltende Altbäume können für den Nachweis angerechnet werden.

2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene vier 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 m<sup>2</sup> große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen.

2.3 Dachbegrünung: Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) sind mindestens zu 80% der Gesamtfachdachfläche des jeweiligen Baugrundstückes (mindestens) extensiv zu begrünen<sup>1</sup>, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

---

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2.4 Abweichend von Ziffer C 2.3 können flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen gemäß Ziffer C 2.5 bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Flächennachweis bzgl. des erforderlichen 80% Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche als Ersatz 1 : 1 flächenmäßig angerechnet werden. Der Nachweis von anrechenbaren Fassadenflächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan eines Fachplaners zu führen.

2.5 Fassadenbegrünung: Bei Gebäuden sind fensterlose bzw. öffnungs- und werbefreie Fassadenflächen von mehr als 6 m Länge 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 1). Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Mittelachsabstand 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.

2.6 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

2.6.1 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). Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bauliche Anlagen, inkl. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind in diesem Bereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen.

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln.

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.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 2.6.2 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).
- Bauliche Anlagen, inkl. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind in diesem Bereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen.
- Hinweis: Die Bepflanzung dient der Böschungssicherung. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.
- Arten und Mindestqualitäten: z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Traubenholunder, Hundsrose, Tataren Heckenkirsche (leichte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm).
- 2.7 Die im Plan **zur Erhaltung festgesetzten Altbäume** sind unter Beachtung der DIN 18920 (insbesondere bei Baugruben 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.
3. **Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen**
- 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.

§ 9 (1) Nr. 25 a und b  
BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 - A 3) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 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.
- Anlage einer Streuobst-/ Wildobstwiese, Artenqualität, -auswahl siehe Festsetzung C. 4.2, Maßnahme A 2).
- Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte auf vorher bebauten, versiegelten und verdichteten Fläche.
- Bodenlockerung und ggf. ein Bodenauftrag.
- Herstellung mittels Mahdgutübertragung und der Nutzung von lokalem bzw. Naturraum-Saatgut.
- 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.
- Hierbei sollten jährlich 10 % der Grünlandfläche (abschnittsweise) nicht gemäht/ beweidet werden.
- Im westlichen Randbereich der Maßnahmenfläche A 1 ist die Anlage eines Gehölzstreifens/Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen wie folgt vorzunehmen: Anpflanzung von Sträuchern 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).

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

Hinweis: Die Fläche entspricht der Maßnahme A 1 in der SAP: Durch die Maßnahme wird Lebensraum für kulturfolgende, gebüsch-/frei-brütende Vogelarten und Fledermäuse geschaffen.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2 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“ ist wie folgt herzustellen:

Abriss der vorhandenen Hundezwinger und der sonstigen vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen; Erhalt der vorhandenen Laubgehölze; Anlage einer Streuobst-/ Wildobstwiese (Hinweis: Maßnahme M 3 im Umweltbericht):

- Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte auf vorher bebauten, versiegelten und verdichteten Flächen.
- Bodenlockerung und ggfl. ein Bodenauftrag
- Herstellung mittels Mahdgutübertragung und der Nutzung von lokalem bzw. Naturraum-Saatgut.
- Anpflanzung von regionaltypischen Hochstamm-Obstsorten, Pflanzabstände zwischen den Bäumen ca. 15 m, unregelmäßig verteilt; Hochstämme, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10–12 cm, Streuobst, z.B.
- Apfelbäume: z.B. Rheinische Schafsnase, Winterglockenapfel, Goldparmäne
- Birnbäume: z.B. Kaiser Alexander, Gute Luise
- Wildobst, z.B. Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne/Holzbirne (*Pyrus pyrastrer*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Pflege der Streu- / Wildobstwiese durch einmalige Mahd pro Jahr, frühestens Ende Juli, Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten.
- Alternativ extensive Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen.
- Hierbei sollten jährlich 10 % der Grünlandfläche (abschnittsweise) nicht gemäht/ beweidet werden.
- Nach dem 5. Jahr: Durchführung eines Monitorings zur Feststellung der Artenvielfalt und Mahdregime/Beweidungsstärke ggf. anpassen.

Hinweis: Die Fläche entspricht der Maßnahme A 1 in der SAP: Durch die Maßnahme wird Lebensraum für kulturfolgende, gebüsch-/frei-brütende Vogelarten und Fledermäuse geschaffen.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 4.3 Die im Plan dargestellte und mit der Ziffer **A 3** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist wie folgt herzustellen:
- 4.3.1 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. Hierbei sollten jährlich 10 % der Grünlandfläche (abschnittsweise) nicht gemäht/ beweidet werden. Ziel ist die Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten. Alternativ zur Mahd kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Ziegen und/oder Schafen erfolgen (Maßnahme M 1 im Umweltbericht). Bei einer Öffnung des Areals für Erholungssuchende sind die Grünlandflächen einzuzäunen (Besucherlenkung).
- Hinweis: die Fläche entspricht der Maßnahme A 2 in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP).
- Durch die Extensivierung bietet die Fläche besonders geschützten Tagfalter- und Heuschreckenarten gute Habitatbedingungen und fördert somit gezielt seltene und schutzbedürftige Arten.
- 4.3.2 Der vorhandene "Übungs-Steinhaufen" innerhalb des Grünlandkomplexes ist zur Schaffung eines optimalen Lebensraumes für Insekten und deren Prädatoren (z.B. Vögel) wie folgt zu pflegen: Entfernen vorhandener Abfälle / Verunreinigungen und entfernen des Brombeergebüsches (Maßnahme M 2 im Umweltbericht).
- 4.3.3 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, Schotterrasenweg etc.) anzulegen.
- 4.3.4 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte (geplante) öffentliche Aussichtsturm /-punkt ist bei dessen Anlage landschaftsgerecht als gering befestigte Fläche mit natürlichen Materialien (Holz) herzustellen.
- 4.3.5 Die baulichen Anlagen nach C 4.3.3 und 4.3.4 sind nur zulässig, wenn sie der landschaftsgerechten, extensiven Naherholung dienen und nicht den Natur- und Artenschutzzielen des Grünlandkomplex widersprechen / entgegenstehen. Sonstige bauliche Anlagen (inkl. Anlagen zu Erholungszwecken wie z.B. Rastplätze ) sind unzulässig.



**5. Landespflegerische Festsetzungen im Bereich der Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsbecken)**

§ 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB

5.1 Die geplanten Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland feuchter bis nasser Standorte mittels Mahdgutübertragung, der Nutzung von lokalem bzw. Naturraum-Saatgut oder durch Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut (Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturnah anzulegen sowie dauerhaft extensiv zu unterhalten.

5.2 Soweit mit dem Betriebszweck der geplanten Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlage vereinbar ist eine Anlage von dauerfeuchten Stellen und eine Anpflanzung von randlichen, standortgerechten Gehölzgruppen innerhalb der „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ vorzunehmen.

Flächen mit der **Ordnungsziffer** ② sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3 der Anlage 1) zur Böschungssicherung zu bepflanzen (Maßnahme V 4 im Umweltbericht).

Bauliche Anlagen, inkl. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind in diesem Bereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen.

Hinweis: Die Bepflanzung dient der Böschungssicherung. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

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

Flächen mit der **Ordnungsziffer** ① sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3 der Anlage 1) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Maßnahme V 3 im Umweltbericht). Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sind innerhalb dieser zu bepflanzenden Fläche ebenfalls zulässig.

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln. Vorhandene einheimische Gehölze können / sollten in die Neuanpflanzung integriert werden.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

**„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5.3 Technische Einfriedungen (Zaunanlagen) sind – mit Ausnahme des Zufahrtbereichs - nur im Bereich der Grundstücksgrenze der Flächen für die Abwasserbeseitigung zulässig.

**6. Zeitlich vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Durch eine fachkundige Person ist eine **ökologischen Baubegleitung (ÖBB)** zur Unterstützung, Qualitätskontrolle und zur Dokumentation der Umsetzung aller CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

6.1 Zur Kompensation des Habitatverlustes der Blauflügeligen Ödlandschrecke sind innerhalb der im Bebauungsplan mit der Ziffer **A 2** gekennzeichneten Fläche Schotterbereiche wie folgt herzustellen: Herstellung von 5 kleinen (jeweils 1 bis 2 m<sup>2</sup> großen) kiesigen Rohbodenflächen in den Bereichen, wo Gebäude und Befestigungen abgerissen werden. Hinweis: Maßnahme M 8 im Umweltbericht.

6.2 Für den nachgewiesenen Verlust von 2 Quartieren der Zwergfledermaus sind an den Gebäudestrukturen in der Teilfläche **SO 5** (= Maßnahmenfläche M 6 des Umweltberichtes mindestens 6 Spaltenquartiere zu installieren. Um die gesamte Quartierverknappung im Areal adäquat kompensieren zu können, sind im Planungsraum (hier öffentliche Grün- / Ausgleichsflächen) weitere 25 Sommerspaltenquartiere und 8 Höhlenquartiere an den verbleibenden Gebäuden und Gehölzen anzubringen. Hinweis: Maßnahme M 9<sub>CEF</sub> „Künstliche Fledermausquartiere“ im Umweltbericht.

6.3 Um zu gewährleisten, dass die Verknappung des Höhlenangebotes zum Zeitpunkt der Baumaßnahme kompensiert ist, sind für

- die Kohlmeise insg. 16 Nisthöhlen,
- den Hausrotschwanz insg. 14 Nischen-/Halbhöhlenkästen und
- den Star insgesamt 4 Starenhöhlen

in fachlich geeigneten Bereichen des Laubmischwaldes, der öffentlichen Grünflächen oder in der Fläche für Versorgungsanlagen anzubringen.

Um die Habitatqualität weiterer Arten zu kompensieren, sind **zusätzlich** 25 Nischen-/Halbhöhlenkästen und 8 Höhlenbrüterkästen zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den mit den Ziffern **A1, A 2, A 3**, der Teilfläche **SO 5** und als „Fläche für den Wald“ festgesetzten Flächen zu installieren (Hinweis: Maßnahmennummern M3/M4, M1, M6, V1 im Umweltbericht). Die

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Kästen sind im Rahmen einer Funktionskontrolle im Folgejahr nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und nach Abschluss der Baumaßnahme auf Akzeptanz und Funktionsfähigkeit (Beschädigungen) zu prüfen (2 Termine). Bei der Funktionskontrolle bezüglich der Akzeptanz der CEF-Maßnahmen ist zu kontrollieren, ob Ausgleichskästen im Verhältnis zu den verlorengegangenen Revieren besetzt sind. Ist dies nicht der Fall, ist eine artspezifische Folgekartierung (3 Optimalbegehungstermine für jede betroffene Art) durchzuführen, um zu überprüfen, ob die verloren gegangenen Reviere an anderer Stelle im Geltungsbereich neu- bzw. wiederbesetzt sind. Wird auch dies nicht bestätigt, ist das weitere Vorgehen bezüglich der Anpassung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Hinweis: Maßnahme M 10<sub>CEF</sub> „Anbringung von Nisthöhlen“ im Umweltbericht.

- 6.4 Um den Verlust von 4 nachgewiesenen besetzten Rauchschwalbennester im Planareal zu kompensieren, sind in dem Gebäude auf der Teilfläche **SO 5** (= Maßnahmenfläche M 6 des Umweltberichtes) 8 Nester zu installieren und zu erhalten. Um eine Funktionsfähigkeit der Nester zu gewährleisten, ist ein freier Einflug in das Gebäude (Scheune) in den Frühjahrs- u. Sommermonaten zwingend erforderlich (offene Tür, Fenster). Zusätzlich können zur Erhöhung des Nistangebots Ställe u. Häuser während der Brutsaison ganzzzeitig geöffnet werden, um so das Brutplatzpotenzial zu erhöhen. Die Nester sind so zu installieren, dass eine Prädation durch Marder oder Katzen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Installation nur durch fachkundige Personen.

Hinweis: Maßnahme M 11<sub>CEF</sub> „Anbringung von künstlichen Rauchschwalbennestern“ im Umweltbericht.

- 6.5 Innerhalb den mit Ziffern A 1, A 2, A 3, der Teilfläche SO 5 und als „Fläche für den Wald“ festgesetzten Flächen (Hinweis: Maßnahmennummern M1, M3, M4, M6 und V1 im Umweltbericht) sind pro ha Fläche mindestens 5 Sandbadeplätze für Brutvögel herzurichten. Hierfür ist jeweils eine ca. 30 bis 40 cm tiefe und 1 bis 2 m<sup>2</sup> große Grube auszuheben, die im Umkreis von 3 Metern frei von Büschen ist. Die entstandene Mulde ist mit Quarzsand aufzufüllen. Die Sandbäder sind regelmäßig auf Funktionalität zu überprüfen, Pflanzen und Unrat (z.B. Katzenkot) sind zu entfernen.

Hinweis: Maßnahme M 12 „Sandbadeplätze für Brutvögel“ im Umweltbericht.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

**„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**7. Zuordnung von Ausgleichsflächen**

§ 9 (1a) BauGB und  
§§ 135 a - c BauGB

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Maßnahmenflächen A 1 und A 2 mit insg. rd. 2,78 ha insbesondere zum Ausgleich von Bodeneingriffen als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Davon werden 2,69 ha (96,70%) den prognostizierten Eingriffen aus den geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen zugeordnet. Weitere 0,09 ha (3,30%) werden den prognostizierten Eingriffen aus der geplanten Fläche für Abwasser (Rückhalte- und Versickerungsbecken) zugeordnet. Eine Zuordnung für die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt nicht, da durch den Rückbau vorhandener Verkehrsanlagen im Plangebiet keine zusätzlichen Eingriffe resultieren.

## **D Hinweise**

§ 9 (6) BauGB

### **Berücksichtigung des Artenschutzes:**

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Bau-  
feldfreimachung betreffend (Bauzeitenregelung, Fristen  
für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Ver-  
schluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten  
durch fachkundiges Personal), sind zu beachten. Ge-  
mäß dem Infoblatt „Artenschutz“ wird der Einbau von  
Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse,  
Vögel) empfohlen. Der Zeitraum für die Bau-  
feldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1.  
Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfol-  
gen.

- **Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen**

Zum Schutz der Insektenfauna sollten für den Straßen-  
raum und in öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie auf  
den privaten Grundstücksflächen nur insektenfreundli-  
che Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Nie-  
derdrucklampen oder LED-Lampen mit möglichst keinen  
kurzwelligen (blauen) Lichtanteile). Die Lampen müssen  
eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sol-  
len möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige  
Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig  
abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden,  
um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind  
Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer  
als 60°C werden. Bei der Beleuchtung von Außenfass-  
aden und Werbeanlagen von baulichen Anlagen sollten  
die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische  
Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler  
etc.) sind unzulässig (Maßnahme V 6 im Umweltbericht).

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Die Gefahr einer Kollision von Vögel mit Glasfassaden  
kann durch den Verzicht auf großflächige Panorama-  
fenster oder deren kleinteiligere Strukturierung gemin-  
dert 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 Transpa-  
renz (Stichwort „hochwirksame“ Muster, s. Broschüre  
„Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der  
Schweizerischen Vogelwarte Sempach) erzielt werden.

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **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. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
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 Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 m<sup>3</sup>/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 wird eine dezentrale Versickerung mit Versickerungsanlagen in den topografisch höher gelegenen Baugrundstücken (SO1, SO 2, SO 4, SO 5, GE 4 und GE 5) grundsätzlich ausgeschlossen. Somit ist sämtliches dort auf den zu entwässernden Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 m<sup>2</sup> die Untere Wasserbehörde und ab 500 m<sup>2</sup> die Obere Wasserbehörde zuständig.

#### **Starkregenvorsorge:**

Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet, siehe auch <https://lfu.rlp.de/de/startseite/starkregenkarten/> und <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasser-wirtschaft/hochwasserschutz/hochwasser-und-starkregenvorsorge/>. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.

#### **Bergbau:**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hohenzollern 1“ und „Einracht“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin (Thyssenkrupp Rasselstein GmbH über Thyssenkrupp Steel Europe AG, Postfach, 47161 Duisburg) zu stellen.

#### **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-



## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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](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](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7)

#### **Radon:**

*„Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m<sup>3</sup> in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird (§ 121 Abs. 1 StrlSchG). Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.“<sup>2</sup> „Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz (Anmerkung: Somit auch nicht im Plangebiet) ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.“<sup>3</sup>*

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotential im Plangebiet ist der Karte des Radonpotentials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>).

Regelungen für Neubauten: *„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt,*

---

<sup>2</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> (Stand 09.07.2021)

<sup>3</sup> <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> (Stand 09.07.2021)

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

*wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>4</sup>*

#### **Abfallwirtschaft, Bodenschutz:**

Das Plangebiet entspricht der Fläche der militärischen Liegenschaft „ehem. BW-MOB- Stützpunkt Koblenz-Bubenheim“, 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).

---

<sup>4</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> (Stand 09.07.2021)

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte **Alttablagerung (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.

#### **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. 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.

## **Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:**

### **„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **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 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 $\leq 35$ 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.“

Weiterhin wird auf das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98) verwiesen.

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“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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“, Bubenheim**

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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
Taxus Baccata	Gemeine Eibe
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme

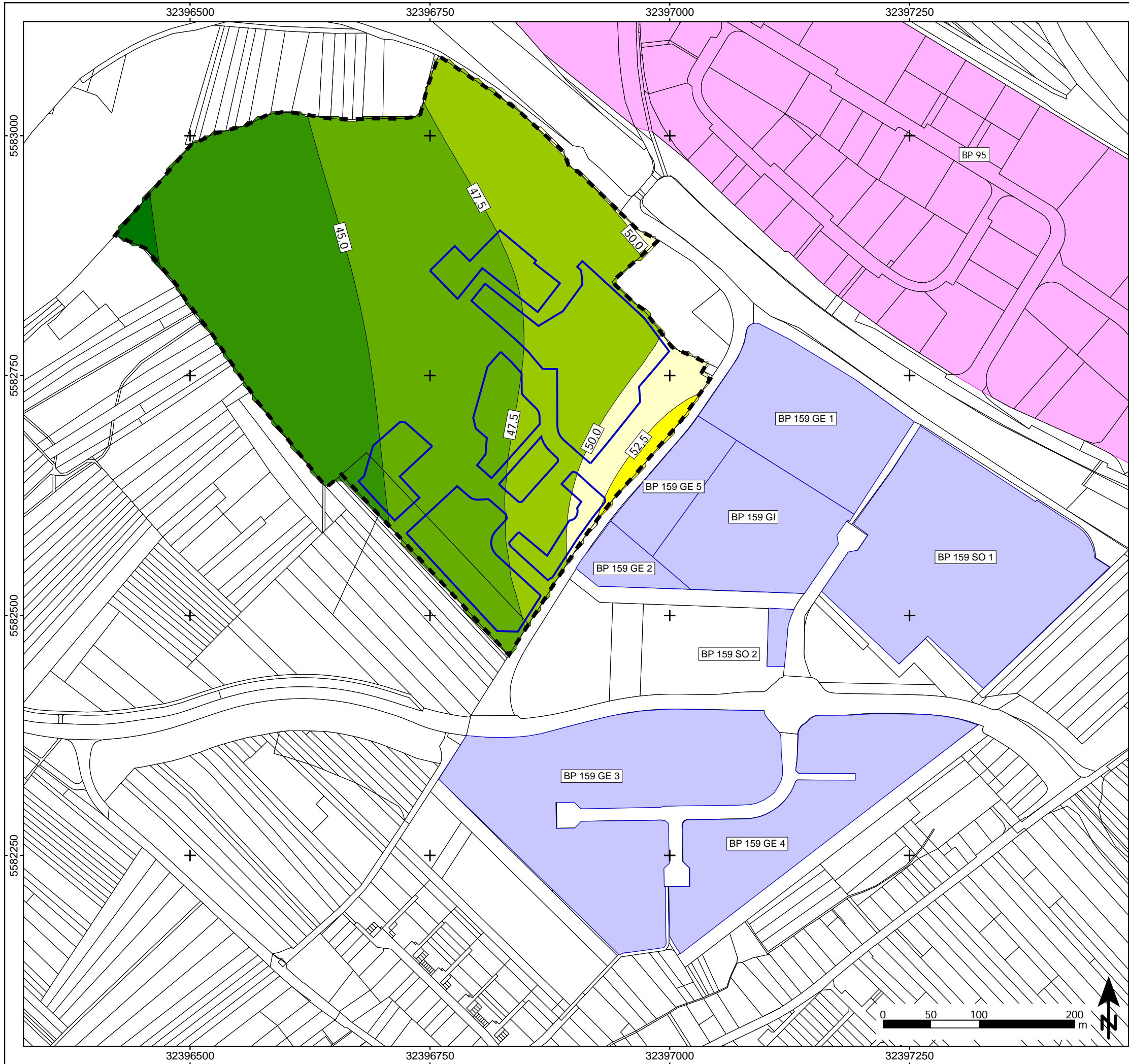
**Artenliste 4**

**Kletter- und Rankgehölze, mit Topfballen, 60-100**

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

**Anlage 2:**

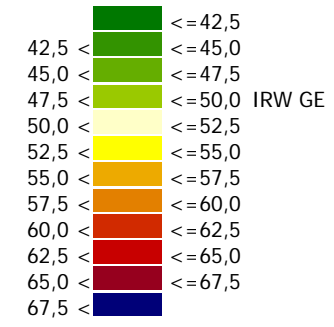
- **Themenkarte Anlagenlärm im Plangebiet, Rasterlärmkarte nach DIN 45.691, Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr), Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens**
- **Themenkarte Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Grundrissorientierung nachtgenutzter Aufenthaltsräume, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens**



**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionskontingente Bebauungsplan Nr. 159
- Flächenschallquelle Bebauungsplan Nr. 95
- Baugrenze
- Plangebiet

**Pegelwerte LrN**  
in dB(A)



**Abbildung A04**

Anlagenlärm im Plangebiet  
Isolinienkarte nach DIN 45691  
  
Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr)

**Projekt**

Schalltechnisches Gutachten  
  
Bebauungsplan Nr. 329  
'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'  
Stadt Koblenz

**Plangeber**

Stadt Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

Blattgröße A3; Maßstab 1:4.000      Stand: 22.07.2021

GP nach DIN 45691	1960	103.rns	Bearbeiter:TK
-------------------	------	---------	---------------

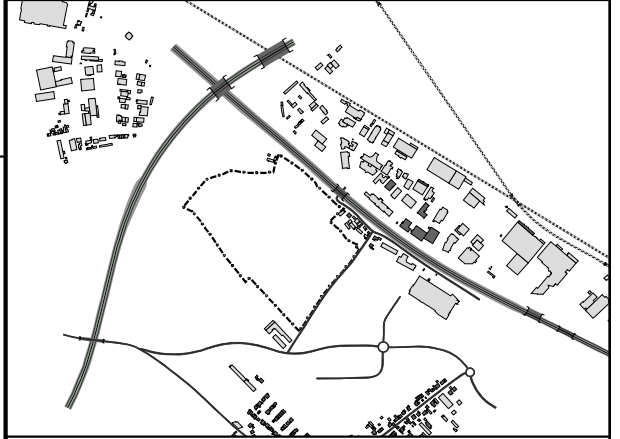


**Schalltechnisches Beratungsbüro**  
Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz  
Wendalinusstraße 2 - 66606 Sankt Wendel - 06851/939893-0  
www.gsb-gbr.de - schall@gsb-gbr.de

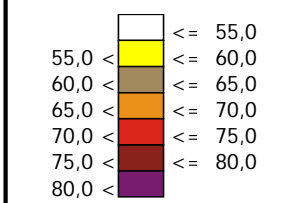


**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße
- Schiene
- Baugrenze
- Plangebiet



**Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109**



**Grundrissorientierung für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen**

$L_{rN}$  in dB(A)

60,0 <

**Abbildung A12**

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Grundrissorientierung nachgenutzter Aufenthaltsräume

**Projekt**

Schalltechnisches Gutachten  
 Bebauungsplan Nr. 329  
 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'  
 Stadt Koblenz

**Plangeber**

Stadt Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
 Postfach 20 15 51  
 56015 Koblenz

Blattgröße A3; Maßstab 1:3.000 | Stand: 22.07.2021

RLK(205.2) ++ RLK(214.2) | A12.sgs | 1960 | 0.res | Bearbeiter: TK



**Schalltechnisches Beratungsbüro**  
 Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz  
 Wendalinusstraße 2 - 66606 Sankt Wendel - 06851/939893-0  
 www.gsb-gbr.de - schall@gsb-gbr.de



## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 329:

### „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### Anlage 3: Koblenzer Sortimentsliste<sup>5</sup>

Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 329

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
<b>innenstadt- und nahversorgungsrelevant</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk</li><li>- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren</li><li>- pharmazeutische Artikel</li><li>- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren</li><li>- Schnittblumen</li><li>- Zeitschriften / Zeitungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere</li><li>- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li><li>- Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte</li><li>- Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren</li><li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li><li>- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör</li><li>- Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)</li><li>- Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)</li><li>- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li><li>- Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li><li>- Baustoffe, Holz, Naturhölzer</li><li>- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf</li><li>- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune</li><li>- Kfz- / Motorradzubehör</li><li>- Kinderwagen, Kindersitze</li><li>- Erotikartikel</li></ul>
<b>innenstadtrelevant</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bücher</li><li>- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel)</li><li>- Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze)</li><li>- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung</li><li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme)</li><li>- Second-Hand-Bekleidung</li><li>- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)</li><li>- Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)</li><li>- Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger</li><li>- Videospiele</li><li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse</li><li>- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren)</li><li>- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li><li>- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</li><li>- Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen</li><li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li><li>- Musikinstrumente, Musikalien</li><li>- Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel</li></ul>	

<sup>5</sup> Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, GMA, Endfassung Feb./September 2016, Kap. IV, Nr. 2, S. 99