

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 86 b "Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße"

Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

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

Innerhalb des südöstlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 b: „Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ ändert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ (ausgefertigt am 08.12.2009, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.12.2009).

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----------|---|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Gewerbegebiete (GE) | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. | § 1 (4) Nr. 1 BauNVO
§ 8 (2) BauNVO |
| 1.1.2 | Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Anlagen öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig . | § 1 (5) Nr. 1 BauNVO
§ 8 (2) BauNVO |
| 1.1.3 | Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig . | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
§ 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO |
| 1.1.4 | Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. | § 8 (3) Nr. 1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. | § 19 (4) BauNVO |

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2.2 | Bauweise: | § 22 BauNVO |
| 2.2.1 | 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 Abs. 4 BauNVO |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.3.2 | Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern bestimmt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern und darf die im Plan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten. | § 18 (1) BauNVO |
| 3. | Versorgungsanlagen | § 9 (1) Nr. 12 BauGB
i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 3.1 | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |
| 4. | Niederschlagswasserbewirtschaftung | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 4.1 | Hinweis: Die zwei Geltungsbereiche des B-Plans liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“, Schutzzone III A.

Alle Flächen mit potentiell höheren Flächenverschmutzungen, z.B. bei Beanspruchung durch Schwerlastverkehr, sind wasserdicht (Asphalt oder Beton, kein Pflaster - auch nicht engfugig) zu befestigen und so auszubilden und zu erhalten, dass Niederschlagswasser vollständig gefasst und über dichte Bauwerke dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird. | |
| 4.2 | Niederschlagswasser aus Flächen mit geringer Flächenverschmutzung ist auf dem Privatgrundstück selbst breitflächig, mittels Ausbildung von Versickerungsmulden/ -teichen o.ä. über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Niederschlagswasser aus Mitarbeiter- und ggf. Besucherparkplätzen kann (bei einer Gesamtgröße von nicht mehr als 30 Parkplätzen) breitflächig über den Rand der Parkflächen ungezielt zur Versickerung gebracht werden. | |

Ein Einbau von künstlichen Sickerpackungen oder -rigolen oder vergleichbarer Bodenaustausch ist grundsätzlich nicht zulässig.

- 4.3 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

5. Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 5.1 Auf den als private Grünfläche mit der Ordnungsziffer 3 und 4 festgesetzten Flächen sind diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Wegen, Sitzbänken, Grillpavillon etc. allgemein zulässig.
- 5.2 Der durch bauliche Anlagen resultierende Versiegelungsanteil darf 10% der o.a. privaten Grünflächen nicht überschreiten.

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 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von
- Laubgehölzhecken
 - Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
 - geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden,
- zulässig.
- 1.2 Die Verwendung von Sichtschutzelementen sowie Stacheldraht o.ä. ist unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).
- 1.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen (davon ausgenommen sind Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten.

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 - soweit nicht bereits erfolgt - nach Bauabnahme der privaten Baumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle festgesetzten Pflanzungen sind in der folgend beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Sofern nichts anderes geregelt ist, sind Laubbäume der Artenliste 1 als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Hochstamm s.o., oder als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm, zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die o.a. Pflanzqualitäten stellen Mindestanforderungen dar, höhere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

Bei der Auswahl der Pflanzen ist für den jeweiligen Standort die Höhenbegrenzung der Freileitungstrasse innerhalb des Schutzstreifens zu beachten, vgl. Punkt D Sonstige getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie Hinweise, hier Unterpunkt Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler - Koblenz, Bl, 4511.

Dünger- und Pestizideinsatz sind in den festgesetzten Ausgleichsflächen (T-Flächen) sowie in den als private Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.

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. Anlagen dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

Die Vorgaben von § 40 Abs. 4 BNatSchG sind einzuhalten.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO
und § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Diese sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Die festgesetzten Flächen "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind darüber hinaus extensiv zu pflegen. Die flächige Abdeckung der Grünflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzung dar.
Vollständig den Boden versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) sowie das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.
- 2.2 Im Bereich der mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Gruppenbepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Artenliste 1, 2 oder 3) anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. Bodendeckende Gehölze und Stauden sind ebenfalls zulässig.
- 2.3 Im Bereich der mit der **Ordnungsziffer 2** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Feuerwehranfahrring) ist eine Befestigung nur in Form von Schotterrassen zulässig. Diese so befestigten Flächen dürfen ausschließlich durch den dort potentiell notwendigen Verkehr (Feuerwehr) befahren werden.
- 2.4 Im Bereich der mit der **Ordnungsziffer 5** gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit ca. 10 % Anteil Bäumen (Artenliste 2 > 10 m) und 90 % Anteil Sträuchern (Artenliste 3, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) vorgesehen. Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden (Baum)Hecke zu pflegen.
- 2.5 **Dachbegrünung:** Die Dachflächen von Gebäuden sind extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht nach den aktuellen FFL-Richtlinien umzusetzen. Die Aufbaustärke der Vegetationstragschicht muss mind. 8 cm betragen. Ausgenommen von dieser Begrünungsverpflichtung sind Glaskuppeln, Lichtbänder, Entlüftungseinrichtungen u. ä. flächig untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der Dachfläche sowie Kleindächern z.B. von baulichen Nebenanlagen, wenn ihr Anteil an der Gesamtdachfläche des Baugrundstücks insgesamt 20% oder weniger beträgt.

- 2.6 **Stellplatzbegrünung:** Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumgrube muss mindestens 12 m³ Volumen aufweisen. Bereits zu diesem Zweck aus einem vorhergehenden Baugenehmigungsverfahren angepflanzte Bäume sind hierbei anzurechnen.
3. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 3.1 Die bestehenden Gehölzbestände sind innerhalb der festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (**Ordnungsnummer 6**) zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Die im Plan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:
- 4.1.1 **A 1:** Es ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Mit Ausnahme von ggf. erforderlichen Versickerungsflächen sind darüber hinaus Bäume und Sträucher in Einzelstellung oder als Gruppen zu pflanzen.
- 4.1.2 **A 2:** Es ist eine Bepflanzung mit ca. 10 % Anteil Bäumen und ca. 90 % Anteil Sträuchern vorzunehmen (PflanZRaster 1,5 x 1,5 m). Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden (Baum)Hecke zu pflegen.
- Hinweis: Im Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 20 m erreichen.
- 4.1.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche **A 3** ist auf einer Fläche von **3.173 m² eine Gehölzfläche** wie folgt anzulegen:
- Ca. 30 % der Fläche sind mit Baumgruppen eher flächenmittig als "Kernzone" und ca. 70 % der Fläche sind mit lockerer Strauchvegetation als "Mantelzone" anzulegen.
- Innerhalb der Baumpflanzung sind ca. 30-40 % als Bäume 1. Ordnung und 60-70 % als Bäume 2. Ordnung sowie Wildapfel anzupflanzen.

Artenliste Laubbäume 1. Ordnung:

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Pflanzqualität Laubbäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 – 14 cm. Verwendung gebietseigener Herkünfte, Pflanzabstand mind. ca. 6 m.

Artenliste Laubbäume 2. Ordnung:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Pflanzqualität Laubbäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm (bei Salweide: o.B., 2xv, H 100 – 150 cm); Verwendung gebietseigener Herkünfte. Pflanzabstand mind. ca. 4 m.

Die Anlage der lockeren Strauchvegetation ist durch eine gruppenweise Anpflanzung von 5 – 8 Sträuchern mit einem Pflanzabstand von mind. 1,2 x 1,2 m (bis max. 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Zwischen den Strauchgruppen verbleiben hierdurch Lücken (bis zu 3-4 m), die den Gehölzen Ausbreitungsmöglichkeiten geben und durch Sukzession begrünt werden. Die Strauchpflanzung der „Mantelzone“ sind ca. alle 15 Jahre und hierbei sukzessive (abschnittsweise) zur Verjüngung auf den Stock zu setzten, so dass in einem Jahr max. 25 % des Bestandes entfernt werden. Stellenweise abgestorbene Stämme sind als Totholz zu belassen. Der Rückschnitt ist im Winterhalbjahr zwischen dem 1.10.- und 29.02 durchzuführen.

Artenliste Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, o.B. 2-3 TR, Höhe 100-150; Verwendung gebietseigener Herkunft. Pflanzabstand zwischen 1 m und 1,5 m, Pflanzung im wilden Verband. Die Straucharten sind in Gruppen zu pflanzen.

Weiterhin ist innerhalb der Maßnahmenfläche **A 3** auf einer Fläche **von 1.950 m² blütenreiches Grünland** (hoher Anteil an Kräutern) als „Saumzone“ bzw. als Umgrenzung der o.a. Gehölzfläche zu entwickeln. Der vorhandene Ackerboden ist vor der Ansaat zu pflügen oder zu fräsen. Anschließend ist mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Der Ackerboden ist danach mit autochthonem, blütenreichem Saatgut einzusäen (z.B. die Mischung „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann GmbH oder eine vergleichbare Mischung anderer Hersteller; alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung, Heumulch oder Wiesendrusch von artenreichen Wiesen aus der Umgebung mit ähnlichen standörtlichen Bedingungen möglich). Das Grünland ist in den ersten (mind.) 5 Jahren zur Aushagerung der ehemaligen Ackerfläche 3-4schurig zu mähen, anschließend einschurig mit rotierenden ein- bis zweijährigen Brachen (Anteil der Brachen an der Grünlandfläche max. ein Drittel). Das Mahdgut ist von der Kompensationsfläche abzutransportieren. Auf eine Düngung ist bei der Anlage und der nachfolgenden Unterhaltung / Pflege des blütenreichen Grünlandes zu verzichten.

5. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen

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

5.1 Öffentliche Eingriffe: Liegen planungsbedingt nicht vor, eine Zuordnung entfällt.

Private Eingriffe: Zum Ausgleich der durch die betriebliche Erweiterung sowie den Nutzungsänderungen im Bestand resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die privaten Grün-/ Maßnahmenflächen **A 1** und **A 2** festgesetzt und den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet:

Zum vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft **durch Versiegelung** wird darüber hinaus **eine Teilfläche von 3.397 m² der öffentlichen Grün-/ Maßnahmenfläche A 3 (gesamt 5.123 m²)** (hier Flächenextensivierung) den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet. Zum vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft **durch Strukturverluste** wird darüber hinaus **eine Teilfläche von 873 m² der festgesetzten Gehölzanpflanzungen (gesamt 3.173 m²) innerhalb der öffentlichen Grün-/ Maßnahmenfläche A 3** den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet. Weitere Details werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Hinweis: Der verbleibende Kompensationsüberschuss (1.726 m² "Versiegelungsausgleich" und 2.300 m² "Gehölzausgleich") soll im Rahmen des "Ökokontos" durch die Stadt Koblenz für ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen bzw. zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach dem BNatSchG durch andere Planungs- / Baumaßnahmen verwandt bzw. abgebucht werden.

D. Sonstige getroffene Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz sowie Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz: Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen dürfen Bäume und Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt werden. Es wird auf die entsprechenden Verbote des § 39 Absatz 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahme Bäume beseitigt werden, ist der Artenschutz strikt zu beachten. Daher sind diese vor Fällung bzw. Beseitigung auf Brut/ Nistplätze/ Quartiere von artenschutzrechtlich geschützten Arten hin zu untersuchen. Sind Brut/ Nistplätze/ Quartiere von der Entfernung betroffen, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den Verböten zu beantragen.

Freiflächenplan: Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen.

Archäologie: Bislang sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei den mit der Baumaßnahme verbundenen Erdbewegungen bis dahin unbekannte archäologische Befunde aufgedeckt werden. Diese werden dann erfahrungsgemäß aus Unkenntnis zerstört. Daher ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer 0261 / 66753000 oder unter email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de der Beginn von jeglichen Eingriffen in

den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) 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.

Schutzstreifen der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler - Koblenz, BI, 4511: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NN) zur Prüfung und Abgabe einer abschließenden Stellungnahme zur Verfügung zu stellen. Die Amprion GmbH ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn und der Amprion GmbH.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 20 m erreichen.

Wasserwirtschaft: 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. 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.

In ihrer Eigenschaft als Obere Wasserbehörde hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord durch Rechtsverordnung vom 18.03.2019 das Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ für die Brunnen des RheinHunsrück Wasser Zweckverbandes und der Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH festgesetzt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III A.

Starkregenvorsorge:

Das Plangebiet ist potenziell von Überflutungen nach Starkregen 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.

DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation: Die DIN-Normen¹: DIN 18915:2002-08 (D) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie DIN 18920:2002-08 (D) "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Baustelleneinrichtung und Materiallagerung darf nur auf aktuell oder zukünftig versiegelten / befestigten Flächen erfolgen.

Boden und Baugrund: Die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund sind zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Des Weiteren wird auf die folgenden Ausführungen bzgl. „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

Kampfmittelfunde: Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. 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

¹ Deutsches Institut für Normung e.V. Die DIN zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten. Es wird empfohlen, auf der Vorhaben-ebene eine Sondierung auf nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittelfunde vor Beginn der Erdarbeiten vorzunehmen.

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. 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 Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
4. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

DB-Strecke: 2630 Köln-Bingen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Rheinanschlussbahn der Stadtwerke Koblenz GmbH:

Gemäß § 18 Abs. 1 Landeseisenbahngesetz - LeisenbG - in der Fassung vom 23.03.1975 bedarf es bei baulichen Anlagen, die in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises liegen, der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz.

E. Anlage

Anlage : Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume (H, 3xv., m. B., 18-20; Endwuchshöhe ≤ 10 m) (Stellplatzanlagen)

Säulen-Ahorn `Typ Ley I + II`	Acer platanoides `Columnare Typ Ley I +II`
Baum-Weißdorn, Apfel-Dorn	Crataegus x lavallei
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Nana“

Artenliste 2: Bäume (H s.o. oder Hei, 2xv., o.B., 150-200; flächige Gehölzpflanzung, Einzelbäume und Baumgruppen)

Gut geeignet im Bereich des Schutzstreifens der Leitungstrasse (Endwuchshöhe ≤ 10m)

Baum-Weißdorn, Apfel-Dorn	Crataegus x lavallei
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Nana“
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera `Nigra`
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zwetschge	Prunus domestica
Birne	Pyrus communis

Bedingt geeignet im Bereich des Schutzstreifens der Leitungstrasse (Endwuchshöhe > 10m)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holz-Birne	Pyrus communis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Artenliste 3: Sträucher (v. Str., o.B., 60-100)

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

Saatgutmischungen (Rasen-, Wiesenflächen)

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2

Landschaftsrasen für Biotopflächen RSM 8.1, Variante 1