

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

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 159, Änderung Nr. 5
„Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

November 2024



Präambel	1
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche	1
3. Flächen für den Gemeinbedarf	1
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	1
5. Öffentliche Grünflächen	2
6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	2
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	2
8. Nebenanlagen	2
9. Ver- und Entsorgungsanlagen	2
10. Niederschlagswassermanagement.....	3
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege.....	4
3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	4
C. Landespflegerische Festsetzungen	5
1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf	5
2. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen	6
3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	6
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen	8
D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	9
1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes	9
2. Baumschutzsatzung	11
3. Stellplatzsatzung	11
4. Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
5. Starkregenvorsorge.....	11
6. Bergwerk, Boden und Baugrund.....	12
7. Kampfmittelfunde	12
8. Archäologie / Erdgeschichte	13
9. Brandschutztechnische Anforderungen	13
10. Ver- und Entsorgungsleitungen	13
11. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken	14
12. Monitoring	14
13. DIN-Vorschriften und Regelwerke	14
E. Anlagen	15
Lage des Ökokontos Auf dem Hinterberg	15



Präambel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ in dessen letzter Fassung (einschließlich der bisherigen Änderungen Nr. 1 – 3).

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 5 besitzen Satzung, Text und Begründung des o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

1.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ auf dem Gelände der Kindertagesstätte (folgend KiTa) von max. 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

1.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen (II) auf dem Gelände der KiTa als Höchstmaß festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer KiTa sowie diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig. Innerhalb des mit einem „G-F-L“ bezeichneten Schutzstreifens zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.



5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hinweis: Die öffentlichen Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ flächenmäßig übernommen worden und entsprechen der Bestandssituation.

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhaltefläche für Bachrenaturierung“ festgesetzt, für welche die Anlage von ausreichend breiten Gewässerrandstreifen bzw. die Bachrenaturierung mit Laufverlegung des Bubenheimer Baches vorgesehen ist.

Hinweis: Innerhalb der mit „Vorhaltefläche für Bachrenaturierung“ (Ö1) gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines wasserdurchlässigen Weges in einer Breite von bis zu 3,5 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Hinweis: Der festgesetzte kombinierte Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg „F-R-W“ dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung werden die mit „G-F-L“ bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Planungen zur Befestigung oder Bepflanzung sind vor Errichtung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Anlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die planungsrechtliche Festsetzung A.7 verwiesen.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Hinweis: Die Versorgungsflächen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entsprechen der Bestandssituation. Die Versorgungsflächen sind dementsprechend mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Abfall (W = Wertstoff) festgesetzt.

Neu zu errichtende Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie



Anlagen für erneuerbare Energien sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1“ sowie den Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Ausgenommen hiervon sind die interne Kompensationsfläche mit der Bezeichnung „A5“ sowie die externen Kompensationsflächen mit der Bezeichnung „A1“ und „A2“.

10. Niederschlagswassermanagement

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- a) Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Vorhabengrundstück.
- b) Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c) Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und / oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung / Bewässerung über Baumrigolen.

Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen. Die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen durch die technischen Einrichtungen zur Versickerung in ihrem aktuellen Zustand sowie in ihrem Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstände zu dem relevanten Wurzelbereich sind fachkundig zu ermitteln und einzuhalten.

Von der Festsetzung befreit sind Gehölze, deren zusätzliche Bewässerung aufgrund der Ansprüche der Baumart, der Entwicklung oder dem Erhalt des Gehölzes nicht zuträglich sind.

Zu den dezentralen Maßnahmen a) – c) ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen. Dieses ist als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.4 und D.5 verwiesen.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

2. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ herzustellen, zu gestalten, zu begrünen und gemäß § 6 Abs. 8 der v.g. Satzung hinsichtlich der Anforderungen zur Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsfläche – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

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



C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

1.1. Dachbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Gebäuden mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert $< 0,5$ Cs erzielt, unter der Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantungen) vorzusehen.

Hinweis: Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (www.fll.de) zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu beachten.

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z.B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen, nicht jedoch für Flächen unterhalb von aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

1.2. Fassadenbegrünung

Fensterlose und türlose Fassadenbereiche sind ab einer Breite von 5 m umfassend einzugrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig zu ersetzen.

Bei einer bodengebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge mindestens zwei selbstklimmende oder kletternde Pflanzen zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze sollte eine mindestens 0,5 m² große Pflanzscheibe sowie eine 0,50 m tiefe und 1 m³ große Pflanzgrube zur Verfügung stehen.

Bei einer wandgebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge jeweils zusammenhängende begrünte Flächen mit einer Mindestgröße von 1 m² vorzusehen.

Alternativ ist eine Fassadenbegrünung durch vorgesetzte Spalierbäume zulässig.

Hinweise: Die Hinweise der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (www.fll.de) für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen sind zu beachten.

Es wird ergänzend auf die planungsrechtlichen Festsetzungen A.7 verwiesen.

1.3. Gestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte

Die Gestaltung und Unterhaltung des Außengeländes der KiTa soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, extensiv erfolgen und die zum Erhalt festgesetzten Bäume integrieren. Der Verlust von Bestandsbäumen ist innerhalb des Außengeländes der KiTa zu ersetzen.



2. Herstellung der Bepflanzungen, Ersatzpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der KiTa bzw. nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Dabei sollten überwiegend Laubbaumarten aus dem heimischen und standortgerechten Spektrum gewählt werden.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig vorzunehmen.

Der Baum der Art „Walnuss“ (*Juglans regia*) mit der Bezeichnung „M1“ ist aufgrund seiner Wertigkeit bei Abgang im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Ein Ersatz an anderem Ort ist zulässig, wenn eine fachgerechte Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

Sträucher und Heister sind nachzupflanzen, wenn die Lücke durch die Nachbargehölze nicht geschlossen werden kann.

Der Pflanzabstand bei Strauch- und Heisterpflanzungen beträgt ca. 1,50 x 1,50 m.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.2 verwiesen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

3.1. Erhaltung festgesetzter Bäume

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume der Art „Walnuss“ (*Juglans regia*) mit den Bezeichnungen „M1“ und „M2“ sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig.

Im Falle eines Abgangs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.

3.2. Maßnahmen zum Erhalt solitärstehender Gehölze

Für die große „Walnuss“ mit der Bezeichnung „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges ist wie im Bestand eine luft- und wasserdurchlässige Abdeckung unterhalb der Baumkrone zum Begehen und Befahren zwingend vorgegeben. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit ist die große Walnuss „M1“ durch einen verbreiterten Schutzzadius von 12 m (10 m + 2 m) zu schützen sowie in die Außenbereichsplanung der KiTa zu integrieren.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die landespflegerischen Festsetzung C.1.3 verwiesen.

3.3. Schutz bei Baumaßnahmen

Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“¹ durchzuführen.

¹ Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2002-08; zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Einsehbar bei der Stadtverwaltung Koblenz, Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.



Aufgrund der hohen ökologischen Relevanz ist die große Walnuss „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges über die DIN 18920 hinaus zu schützen. Die Krone kann durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden (maximal zulässiger Rückschnitt bis Kronenradius von 10 m). Zum Schutz vor baulichen Eingriffen ist im Radius von 12 m um den Stamm nach Südosten ein Wurzelvorhang sowie im nördlichen Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums einzubringen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14, 15 sowie 25 a und b sowie § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

4.1. Interne Kompensationsfläche „A5“ – Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstücke 297/18 und 297/20)

Hinweis: Die Kompensationsfläche „A5“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden. Die tatsächlich hergestellte Wegeführung widerspricht der planungsrechtlich festgesetzten Wegeführung, sodass jene zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. zur Legitimierung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden ist.

Auf der mit „A5“ gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein ca. 10 m breiter Streifen am Bubenheimer Bach freizuhalten. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 10 – 15 m. Als Unternutzung ist eine extensive Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet. Abgängige Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

4.2. Externe Ersatzkompensationsfläche „A1“ – Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1)

Auf der Ersatzkompensationsfläche „A1“ ist im nordöstlichen Bereich der Fläche auf ca. 1.700 m² eine Obstbaumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sollen mindestens 10 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 15 m angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden (es können die gleichen Arten angepflanzt werden, die wegfallen). Als Unternutzung ist eine extensive Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet.

Der südwestliche Bereich der Parzelle (unterhalb der Stromleitungen) soll durch eine insektenfreundliche, zertifizierte Regiosaatgutmischung eingegrünt werden. Auch dieser Bereich ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zweimal im Jahr zu mähen. Zur Aushagerung der Flächen können in den ersten Jahren weitere Mahd-Durchgänge erforderlich sein.

Im Falle eines Abgangs von Bäumen, sind diese gemäß der *landespflegerischen Festsetzung C.2* zu ersetzen.

4.3. Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen auf den Kompensationsflächen

Die unter dem Punkt *landespflegerischen Festsetzung C.4.2* festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen auf der externen Kompensationsfläche „A1“ sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der KiTa bzw. nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.



5. Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen

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

Hinweis: Die bestehenden Kompensationsflächen des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ mit der Bezeichnung „B“ und „5b“ werden für die Gemeinbedarfsfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche (anteilig) beansprucht und sind adäquat zu ersetzen.

5.1. Verlegung der bisherigen Kompensationsflächen „B“ und „5b“

Den Eingriffen durch den Entzug der bisher (anteilig) festgesetzten Kompensationsflächen

- „B“ (vormals das Grundstück: Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12, jetzt anteilig das Grundstück Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4 betreffend) zugunsten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 462 m² zugeordnet.
- „B“ (vormals das Grundstück: Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12, jetzt anteilig das Grundstück Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4 betreffend) zugunsten einer neu versiegelten öffentlichen Verkehrsfläche wird die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 43 m² zugeordnet.
- „5b“ mit der amtlichen Kennung „KOM-134 746 235 682 5“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 1828/1) zugunsten einer neu versiegelten öffentlichen Verkehrsfläche wird vollständig die Ersatzkompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 390 m² zugeordnet.

5.2. Kompensationsflächen und –maßnahmen auf den Flächen „A1“ und „A2“

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen (Eingriffsregelung) sind den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Den Eingriffen durch

- die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird sowohl anteilig die externe Kompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 1.625 m² als auch anteilig die externe Kompensationsfläche „A2“ (Ökokonto) mit insgesamt 784 m² zugeordnet.
- die öffentlichen Verkehrsflächen wird vollständig die externe Kompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 359 m² zugeordnet.



D. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

1. Berücksichtigung des Arten- und Vegetationsschutzes

1.1. Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.

1.2. Rodung / Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Niststätten ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig.

Altgehölze und Totholz sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.

Die Untere Naturschutzbehörde ist unmittelbar bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wildlebender Tiere während der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen).

1.3. Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände und Biotope hinter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind während der gesamten Bauzeit durch einen Bauzaun abzugrenzen. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen oder zur Ablagerung von Baustellengeräten oder Bodenaushub verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass weder die Wiesenfläche noch die Gehölzbestände beschädigt werden.

1.4. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder-fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale



Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.

- Einsatz geeigneter Fenster- oder Fassadenflächen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Hinweis: Es wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte aus dem Jahr 2022 verwiesen (www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

1.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Insektenfauna sollen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer möglichst warmweißen Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin verwendet werden. Um unnötige Lichtemissionen sowie eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden müssen die Lampen eine Richtcharakteristika nach unten aufweisen und müssen möglichst niedrig angebracht werden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Hinweis: Es wird auf die Lösungen der Lichtverschmutzung der gemeinnützigen Organisation Paten der Nacht gGmbH verwiesen (www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/).

1.6. Nisthilfen und Quartiere

Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an dafür geeigneten Fassaden und an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 Meter, freier Anflug) künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und auch für Fledermäuse anzubringen bzw. einzubauen. Die Anbringung der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.

Hinweis: Es wird auf die Informationsbroschüre vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) aus dem Jahr 2015 verwiesen (https://www.bund-brandenburg.de/fileadmin/brandenburg/Tiere/2015_10_BUNDhintergrund_Spatz_un_d_Co_web.pdf).

Ebenso sollte bei der Planung des Außengeländes der KiTa umfangreiche Anpflanzungen von Hecken und Bäumen berücksichtigt werden, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu etablieren.

1.7. Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Eine Baustelleneinrichtung auf der internen Kompensationsfläche „A5“ sowie der nördlich angrenzenden geschützten Streuobstwiese ist verboten.



2. **Baumschutzsatzung**

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die jeweils geltende „*Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz*“ (kurz Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3. **Stellplatzsatzung**

Die „*Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge*“ in der derzeit geltenden Fassung ist zu beachten.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung B.2 verwiesen.

4. **Wasserwirtschaftliche Belange**

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – folgend: WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung und allgemeiner Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Büros für GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH vom 31.05.2024 wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, in die Schicht IV (vulkanische Ablagerung) möglich ist.

Der lokale Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsbilanz) des Plangebietes ist unter Heranziehung des Merkblattes DWA-M102 Teil 4 zu bewerten. Aufgrund des stadt eigenen Bauleitplanverfahrens wird die Wasserhaushaltsbilanz in den nachgelagerten Planungsschritten Berücksichtigung finden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Es wird weiterhin empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

5. **Starkregenvorsorge**

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Die beabsichtigte KiTa liegt in unmittelbarer Nähe zum Bubenheimer Bach. Gemäß Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung ist bei Starkregenereignissen mit Ausuferungen des Gewässers sowie bei Extremereignissen mit einer Flutung des KiTa-Geländes zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführungsplanungen sollten daher die Belange der Starkregenvorsorge Berücksichtigung finden - z.B. durch eine hochwasserangepasste Bauweise, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sowie Planungen /



Konzepte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Grundstück zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser.

Hinweis: Seit 2020 werden für die Koblenzer Stadtteile sogenannte Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepte sukzessive aufgestellt. Für den Stadtteil Bubenheim liegt dieses Konzept zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge sind sukzessive abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/vorsorgekonzepte-starkregen-und-hochwasser/#accordion-1-3>.

6. Bergwerk, Boden und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich (teilweise) auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hohenzollern I". Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Melchior" (Eisen, Mangan) sowie "Gute Hoffnung 2" (Braunkohle). Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den vorgenannten Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Mittels der Baugrunderkundung und allgemeiner Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Büros für GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH vom 31.05.2024 wurde zudem bestätigt, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Bimstagebaugruben befindet.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen sowie die Bohr- und Untersuchungsergebnisse zu übermitteln.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke, z.B. die DIN EN 1997-1 und -2, die ergänzenden Regelungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschgefährdungen geprüft werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Hinweise D.7 und D.8 verwiesen.

7. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig



werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt.

Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

8. Archäologie / Erdgeschichte

Im nördlich benachbarten Gelände ist ein römischer Gutshof erkannt und partiell untersucht worden. Im Plangebiet wurde jedoch flächig Bimsausbeute vorgenommen, infolgedessen ggf. in das Plangebiet hineinreichende archäologische Befunde bis zur Abbausohle zerstört worden sind.

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland- Pfalz (DSchG RLP), der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

9. Brandschutztechnische Anforderungen

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.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

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.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen – insbesondere Leitungen der Amprion GmbH, der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, der Westnetz GmbH, der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH (VWM) sowie der Stadtentwässerung – Eigenbetrieb der Stadt Koblenz – durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erforderliche Neubau- als auch Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Pflanzarbeiten sind daher frühzeitig vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Pflanzarbeiten mit dem zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.



11. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken

Für die Deckung des verbleibenden Ausgleichsbedarfes in Höhe von 784 m² wird das sog. Ökokonto der Stadt Koblenz auf dem Hinterberg herangezogen – dort stehen noch entsprechende Potentiale zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung. Die Fläche für das Ökokonto befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Koblenz (siehe Plan „Lage des Ökokontos Auf dem Hinterberg“). Ausgangszustand der Ökokontofläche war Wildacker, Grünlandbrache und Weihnachtsbaumkultur. Die Ökokontofläche ist bereits entwickelt bzw. umgesetzt. Die durchgeführten Maßnahmen waren die Neuanlage eines gestuften Waldrands, die Neuanlage von Wald / Waldumbau, Waldauflichtung (Douglasien), die Entwicklung einer typischen Glatthaferwiese, die Anlage von Streuobstbeständen sowie die extensive Pflege durch zweischürige Mahd. Die Ausgleichsmaßnahme auf der Ökokontofläche auf dem Hinterberg wird als Ausgleichsmaßnahme „A2“ geführt.

Hinweis: Es wird ergänzend auf die Anlage E „Lage des Ökokontos Auf dem Hinterberg“ verwiesen.

12. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Da eine sichere Prognose der zukünftigen Entwicklung und der damit verbundenen Annahme der Biotopstrukturen durch die Arten nicht möglich ist, ist ein Monitoring 3 Jahre nach der Herstellung der Kompensationsflächen durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren (Kontrolle der durch den Bebauungsplan geregelten grünordnerischen Festsetzungen). Im Rahmen des Monitorings ist mit den Methoden der aktuellen Untersuchung der dann im Gebiet vorhandene Bestand zu erfassen. Bei Abweichungen von den jetzt erfassten Arten ist zu bewerten, ob diese Abweichungen durch eine nicht ausreichende Umsetzung der Maßnahmen begründet sind. Insbesondere ist zu beurteilen, ob aufgrund der im Gebiet bzw. auf den externen Kompensationsflächen umgesetzten Maßnahmen die aktuell festgestellten Arten vorkommen müssten. Sollte sich herausstellen, dass die dann vorhandenen Biotopstrukturen nicht ausreichen, sind Aussagen zu gegebenenfalls erforderlichen Ergänzungen der Gehölzpflanzungen oder Änderungen in der Nutzungsweise zu treffen.

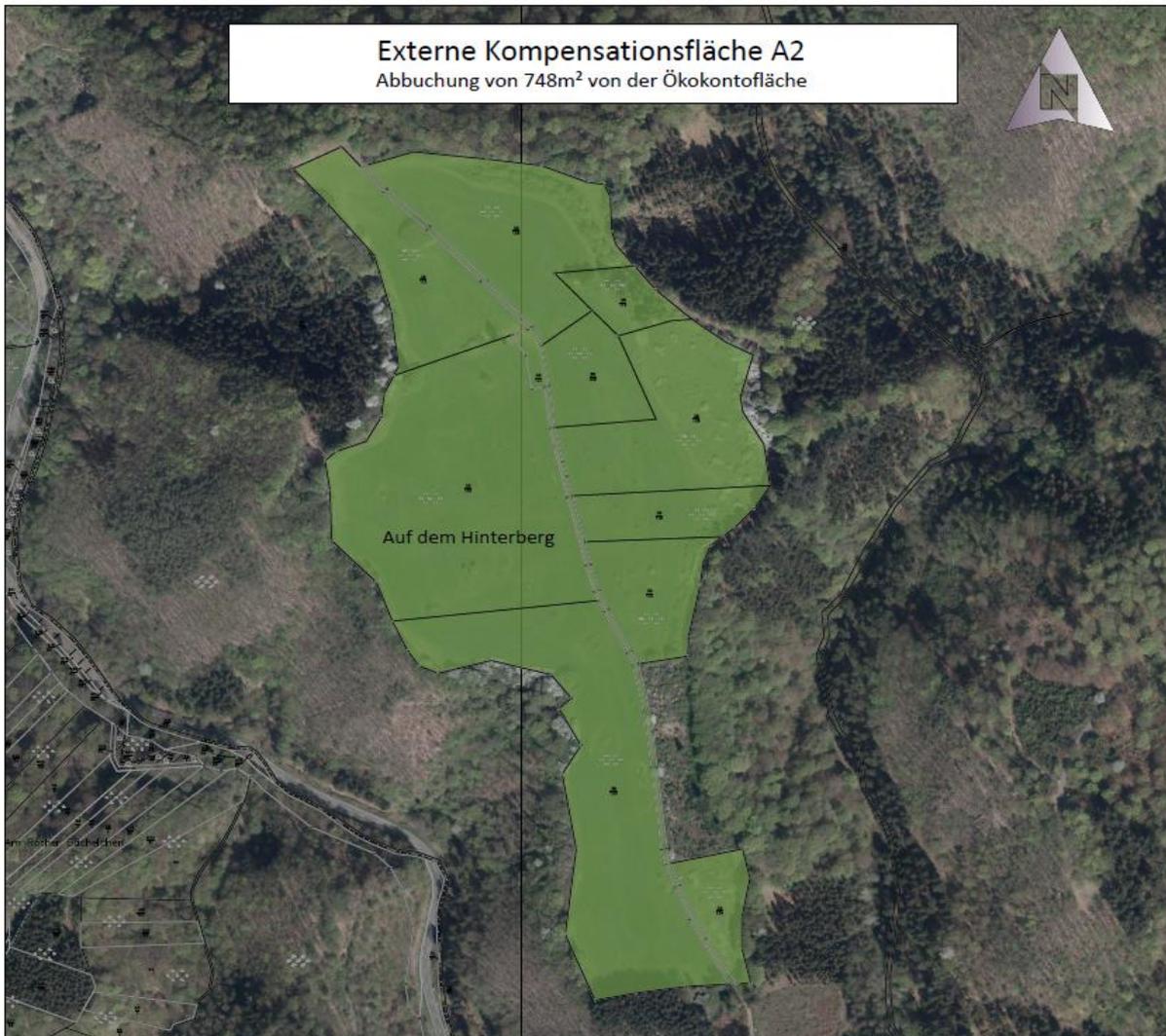
13. DIN-Vorschriften und Regelwerke

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



E. Anlagen

Lage des Ökokontos Auf dem Hinterberg



Bebauungsplan Nr. 159 Änderung Nr. 5
"Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)"
Gemarkung Bubenheim, Flur 1

KOBLENZ
VERBINDET.
Stadtentwicklung
und Bauordnung

Lage des Ökokontos "Auf dem Hinterberg"

Gemarkung:	Koblenz
Flur:	1
Maßstab:	1:3000
Stand:	November 2024