



Stadt Koblenz

# **Bebauungsplan Nr. 293** **„Quartier Festungspark – ehem. Fritsch- Kaserne“**

## **Textliche Festsetzungen** **und örtliche Bauvorschriften**

sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

**Satzungsfassung**

**Stand: 21.10.2024**

**Auftraggeber:** BPD Koblenz Niederberg GmbH

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 In den Teilbaugebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 In den Teilbaugebiet WA 2.1 und WA 2.2 sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Davon abweichend können Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

#### 1.2 Urbanes Gebiet (MU, § 6a BauNVO)

1.2.1 Im urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.2 Im urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.3 Im urbanen Gebiet sind Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### 2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 21a BauNVO)

- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 2.3.1 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m (ausgenommen Photovoltaik-/ Solaranlagen) von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante Höhe der baulichen Anlagen durch Aufzugsanlagen sind um bis zu 1,2 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

- 3.1 Im Teilbaugebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 35 m betragen. Abweichend dürfen unterste Geschosse (Unter- und Tiefgaragengeschosse) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 250 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind.
- 3.2 Im Teilbaugebiet WA 2.2 wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppe errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 60 m betragen.
- 3.3 In den Teilbaugebieten MU 1.1 bis MU 1.3 wird eine abweichende Bauweise a3 festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 80 m betragen. Abweichend dürfen unterste Geschosse (Unter- und Tiefgaragengeschosse) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 250 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind.
- 3.4 Im Teilbaugebieten MU 2 wird eine abweichende Bauweise a4 festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 85 m betragen. Abweichend dürfen unterste Geschosse (Unter- und Tiefgaragengeschosse) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 150 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind.
- 3.5 In den Teilbaugebieten MU 3.1 bis MU 3.3 wird eine abweichende Bauweise a5 festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 70 m betragen. Abweichend dürfen unterste Geschosse

(Unter- und Tiefgaragengeschosse) ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von bis zu 170 m errichtet werden, wenn diese Geschosse keine Vollgeschosse sind.

- 3.6 In dem Teilbaugebieten MU 4 wird eine abweichende Bauweise a6 festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 75 m betragen.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 In den Teilbaugebieten WA 1, MU 1.1 bis MU 1.3, MU 2 sowie MU 3.1 bis MU 3.3 ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone und Terrassen um höchstens 2,5 m auf einer Länge von höchstens 5 m je Balkon und auf insgesamt höchstens 50% der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

- 4.2 In dem Teilbaugebiet WA 1 ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch Balkone um höchstens 1,0 m auf einer Länge von höchstens 5 m je Balkon und auf insgesamt höchstens 50% der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

#### **5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i, V. m. § 12 BauNVO)**

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Garagen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 6.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Ö1 bis Ö5) dient vorwiegend der Schaffung von Naherholungsflächen im Quartier. In dieser ist auch die Herstellung baulicher Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen, insbesondere von Fuß- und Radwegen, Spielplätzen und Spielgeräten, sowie von Stützmauern zur Geländeabfangung, Anlagen zur Energiegewinnung und Verteilung sowie zur Regenwasserbewirtschaftung zulässig. Der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche darf höchstens 20 % betragen.

#### **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie**

### **mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

- 7.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Maßnahmen und Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 7.1.1 Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt wird.
- 7.1.2 Begrünungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.
- 7.2 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet sowie im urbanen Gebiet sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gemäß DWA Arbeitsblatt 138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung flächig in angrenzende, unbefestigte Grundstücksfreiflächen entwässert wird.
- Tiefgaragenzufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 7.3 Ableitung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Das auf den bebauten und befestigten Teilen der privaten Grundstücksflächen anfällt anfallende Niederschlagswasser, ist, soweit es nicht nach Nr. 7.2 flächig versickert wird, in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswassers in dafür bestimmten Anlagen, insbesondere über Versickerungsmulden oder Rigolen, ist nicht zulässig.
- Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen sowie die Verwertung als Brauchwasser sind zulässig.

- 7.4 Begrünung von Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 7.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 7.4.2 Im MU 1.1 bis MU 4 ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter, heimischer Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch, z. B. gemäß Pflanzliste 3, zu pflanzen. Statt einem mittelgroßen Baum können auch zwei kleinkronige Bäume, z. B. gemäß Pflanzliste 2, gepflanzt werden. Der Anteil der mittelgroßen Bäume muss jedoch mindestens 50 % betragen.
- 7.4.3 Im WA 1 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter, heimischer Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch, z. B. gemäß Pflanzliste 3, zu pflanzen. Statt einem mittelgroßen Baum können auch zwei kleinkronige Bäume, z. B. gemäß Pflanzliste 2, gepflanzt werden.
- 7.4.4 Im WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger standortgerechter, Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste 2, zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch, z. B. gemäß Pflanzliste 3, zu pflanzen. Statt zwei kleinkronigen Bäumen kann auch ein mittelgroßer Baum, z. B. gemäß Pflanzliste 1, gepflanzt werden.
- 7.4.5 Die Pflanzqualität der Bäume beträgt 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, die Pflanzqualität der Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- 7.4.6 Das Anlegen von flächigen Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen (sog. Schottergärten) sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien ist – ausgenommen für zulässige Anlagen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB – nicht zulässig.
- 7.4.7 Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sowie vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.
- 7.5 Begrünung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche „Planstraße Mitte“ sind insgesamt 30 hochstämmige, mindestens mittelgroße Laubbäume, z. B. gemäß Pflanzliste 4, zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss in der Verkehrsfläche „Planstraße Mitte“ mindestens 10 m betragen.
- 7.5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche „Planstraße Ost“ sind mindestens 8 hochstämmige, mittelgroße Laubbäume, z. B. gemäß Pflanzliste 4, zu

pflanzen. Ein mittelgroßer Baum kann durch zwei kleinkronige Bäume, z. B. gemäß Pflanzliste 4, ersetzt werden.

7.5.3 Für die Pflanzqualität der Bäume innerhalb der Planstraßen gilt jeweils: 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

7.5.4 Für die Baumstandorte sind unbefestigte Baumbeete/ Pflanzgruben mit einer Mindestdiefe von 1,5 m und einem Volumen von mindestens 15 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Baumstandorte sind gegen Überfahren zu sichern.

7.5.5 Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

7.6 Begrünung von öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.6.1 Öffentliche Grünflächen Ö1, Ö2, Ö3, Ö4

Die öffentlichen Grünflächen Ö1, Ö2, Ö3 und Ö4 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten. In den öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer, mittelgroßer oder großkroniger Laubbaum, z. B. gemäß Pflanzliste 1, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, zu pflanzen. Der Anteil großkroniger Laubbäume muss in der jeweiligen öffentlichen Grünfläche mindestens 40 % der auf der öffentlichen Grünfläche anzupflanzenden Bäume betragen.

Je angefangene 50 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubstrauch, z. B. gemäß Pflanzliste 3, mit der Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm, zu pflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen nach den oben genannten Mindestangaben zu ersetzen.

Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten und können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

In den öffentlichen Grünflächen Ö1, Ö2, Ö3 und Ö4 sind jeweils mindestens 15 % der Fläche als blütenreiche Wiesenfläche und / oder als blütenreiche Hochstaudensäume unter Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut (Artenzusammensetzung und Saatgutmischung, z. B. gemäß Pflanzliste 7) anzulegen.

Die Blühwiesen sind ein- bis zweimal im Jahr (ab Mitte Juli) zu mähen. Die Hochstaudensäume sind alle 2 Jahre im September/Oktober zu mähen, wobei jedes Jahr

jeweils ungefähr die Hälfte der Fläche im Wechsel zu mähen ist. Das Schnittgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

#### 7.6.2 Öffentliche Grünfläche Ö5

Die öffentliche Grünfläche Ö5 ist als blütenreiche Gras- und Krautflur unter Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut (Artenzusammensetzung und Saatgutmischung, z. B. gemäß Pflanzliste 7) anzulegen.

In der Fläche Ö5 sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Sträucher, z. B. gemäß Pflanzliste 5, mit der Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm, zu pflanzen. Aufgrund der randlichen Lage zur freien Landschaft sind für die Strauchpflanzungen gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Die blütenreiche Gras- und Krautflur ist einmal im Jahr (ab Mitte Juli) zu mähen. Hochstaudensäume sind alle 2 Jahre im September/ Oktober mähen, wobei jedes Jahr jeweils ungefähr die Hälfte der Fläche im Wechsel zu mähen ist. Das Schnittgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

#### 7.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.7.1 Im Plangebiet sind Dachflächen von Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15° mindestens zu einem Anteil von 70% mindestens extensiv zu begrünen.

7.7.2 Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf der Gesamtfläche des Daches, abzüglich der Flächen für erforderliche technische Anlagen, Aufbauten und Umrandungen, mindestens extensiv zu begrünen.

7.7.3 Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

7.7.4 Die Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischen Anlagen ist zulässig.

7.8 Begrünung von Tiefgaragen und durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.8.1 Im Teilbaugebiet WA 1 und im urbanen Gebiet sind die Dachflächen von Tiefgaragen, Keller-/ Untergeschossen oder durch sonstige bauliche Anlagen unterbaute Flächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14



BauNVO, als Terrassen, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, intensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.8.2 Die Vegetationstragschicht muss im Mittel eine Gesamtstärke von mindestens  $d=80$  cm aufweisen.

7.8.3 Für Baumpflanzungen auf diesen Flächen muss die Gesamtstärke der Vegetationstragschicht für mittelgroße Bäume mindestens 120 cm und für kleinkronige Bäume mindestens 80 cm mit einem Volumen von mindestens  $50 \text{ m}^3$  aufweisen. Diese können durch Aufhügelungen oder Tiefpflanzonen hergestellt werden.

7.9 Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.9.1 Fläche P1

In der Fläche P1 sind die vorhandenen Laubbäume ab einem Stammumfang von 30 cm und die Gehölzbestände zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Rückbauarbeiten und der Baumaßnahmen sind die Baum- und Gehölzbestände gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Bäume, die aufgrund der Rückbau- und Abbrucharbeiten oder nicht ausreichender Stand- / Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, sind durch Neupflanzungen (im Verhältnis 1:1) mindestens eines standortgerechten, heimischen Laubbaums, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, in der Fläche „P1“ zu ersetzen. Ebenso sind abgängige Bäume und Gehölze durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß den Pflanzangaben zu ersetzen.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

7.9.2 Fläche P2

In den Flächen P2 sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Rückbauarbeiten und der Baumaßnahmen sind die Baum- und Gehölzbestände gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Bäume, die aufgrund der Rückbau- und Abbrucharbeiten oder nicht ausreichender Stand- / Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, sind durch Neupflanzungen (im Verhältnis 1:1) mindestens eines standortgerechten, heimischen Laubbaums, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, in der Fläche „P2“ zu ersetzen. Ebenso sind abgängige Bäume und Gehölze durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß den Pflanzangaben zu ersetzen.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

### 7.9.3 Fläche P3

In der Fläche P3 sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Rückbauarbeiten und der Baumaßnahmen sind die Baum- und Gehölzbestände gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Bäume, die aufgrund der Rückbau- und Abbrucharbeiten oder nicht ausreichender Stand-/Verkehrssicherheit sowie aufgrund der Neuverlegung von Leitungen bzw. vorhandener Leitungen innerhalb deren Schutzstreifen nicht erhalten werden können, sind durch Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, in der Fläche „P3“ zu ersetzen. Ebenso sind abgängige Bäume und Gehölze durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß den Pflanzangaben zu ersetzen.

In der Fläche P 3 sind mindestens 3 weitere, standortgerechte, mindestens mittelgroße heimische Laubbäume, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß den Pflanzangaben zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche P3 sind mindestens 15 % der Fläche als blütenreiche Wiesenfläche oder als blütenreiche Hochstaudensäume unter Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut (Artenzusammensetzung und Saatgutmischung, z. B. gemäß Pflanzliste 7) anzulegen.

Die Blühwiesen sind ein- bis zweimal im Jahr (ab Mitte Juli) zu mähen. Die Hochstaudensäume sind alle 2 Jahre im September/Okttober zu mähen, wobei jedes Jahr jeweils ungefähr die Hälfte der Fläche im Wechsel zu mähen ist. Das Schnittgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

### 7.9.4 Fläche P4

Die Fläche P4 ist mindestens zu 70 % mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (20 %) und standortgerechten, heimischen Straucharten (50 %), z. B. gemäß Pflanzliste 5, zu bepflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm oder mindestens 3 x verpflanzte Heister, 150-200 cm; die Pflanzqualität der Sträucher beträgt mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm. Zu verwenden sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

#### 7.9.5 Fläche P5

In der Fläche P5 sind mindestens 3 standortgerechte, mindestens mittelgroße, heimische Laubbäume, mit der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm, z. B. gemäß Pflanzliste 1, zu pflanzen. Ebenso sind abgängige Bäume und Gehölze durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß den Pflanzangaben in der Fläche „P5“ zu ersetzen.

Erforderliche Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

#### 7.10 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Im Plangebiet ist bei einer Beleuchtung die Lichtausstrahlung jeder Leuchte auf den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad zu beschränken, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Es sind nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

#### 7.11 Materialien für Dachbedeckungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

#### 7.12 Waldkauznistkästen – CEF-Maßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Waldkauz sind an zu erhaltenden Bäumen (Stammumfang  $\geq$  80cm)

- in den Flächen P 1 zwei Nistkästen
- in den Flächen P 2 zwei Nistkästen

in 4-6 m Höhe bei freiem Anflugraum in unbeleuchteter Lage anzubringen, regelmäßig zu warten und zu reinigen.

#### 7.13 Anbringen von Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen – CEF-Maßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.13.1 Auf den Baugrundstücken im Teilbaugebiet WA 1 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleiner Fledermausflachkasten und ein kleiner Fledermaushöhlenkasten sowie je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Fledermauslangkasten jeweils an einer Gebäudefassade anzubringen oder

einzurichten. Die Fledermauskästen können auch in die Gebäudefassade integriert werden.

Für die Gebäudefassade gilt, dass diese sich in unbeleuchteter Lage und in West-, Süd- oder Ost-Exposition befindet.

Die Quartiere sind in mindestens 3 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen.

7.13.2 Auf den Baugrundstücken in den Teilbaugebieten MU 1.1 bis MU 3.2 ist je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Halbhöhlennistkasten für den Hausrotschwanz und mindestens ein Meisennistkasten jeweils an einer Gebäudefassade anzubringen. Die Nistkästen können auch in die Gebäudefassade integriert werden.

Für die Gebäudefassade gilt, dass diese sich in Südost- oder Ostexposition befindet und in Richtung einer öffentlichen Grünfläche oder gärtnerisch genutzten Grundstücksfreifläche liegt.

Die Nistkästen sind in mindestens 3 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen. Der Abstand zwischen den Nistkästen muss mindestens 15 m betragen.

7.13.3 In den öffentlichen Grünflächen Ö 1 und Ö 2 sind jeweils zwei Starenhöhlen an großkronigen Bäumen in mindestens 2 m Höhe in Südost- oder Ost-Exposition anzubringen.

7.13.4 Die Quartiere und Nisthilfen sind jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Beschädigte Quartiere und Nisthilfen sind zu ersetzen.

## **8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Lärmschutzbebauung**

8.1.1 Im Teilbaugebiet WA2.2 ist zum Schutz vor Verkehrslärm der General-Allen-Straße in den mit „LS 1“ gekennzeichneten Flächen auf der jeweils vollen Länge ein zusammenhängender Riegel baulicher Anlagen (ohne Unterbrechung) mit der festgesetzten Mindesthöhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag zu errichten.

8.1.2 Südlich der jeweiligen zusammenhängenden Teilflächen LS 1 im Teilbaugebiet WA 2.2 ist die Nutzung von Wohngebäuden und anderen baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, erst zulässig, wenn in der jeweiligen Teilfläche LS 1 der zusammenhängende Riegel baulicher Anlagen gemäß Festsetzung Nr. 8.1.1 errichtet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

### **8.2 Grundrissorientierung**

Im Teilbaugebiet WA 2.2 ist mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum je Wohnung so anzuordnen, dass er über mindestens ein offenes Fenster an der

südlichen lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. ohne Sichtverbindung zur General-Allen-Straße oder außerhalb der Teilfläche LS 1 verfügt.

### 8.3 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstige Räume die vorwiegend dem Schlafen dienen ist bei abweichenden Tag- und Nachtwerten der jeweils höhere Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagwert.

Wenn Aufenthaltsräume in Wohnungen und sonstige Räume die vorwiegend dem Schlafen dienen ausschließlich über offenbare Fenster in einem Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 62 dB(A) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden oder die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nachgewiesen wird.

*Hinweis: In den urbanen Gebieten sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete heranzuziehen.*

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LbauO)

#### 1.1 Dachform

In den Teilbaugebieten WA 1 und MU 1.1 bis MU 4 sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten

Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre bis zu 1,5 m. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine.
- sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) bis zu 1,5 m, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Aufzugsanlagen bis zu 1,2 m.

Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

#### 1.3 Überdachte Stellplätze (Carports)

Im Teilbaugebiete WA 1 und im urbanen Gebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen nicht zulässig.

#### 1.4 Einfriedungen

##### 1.4.1 Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste 6, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

##### 1.4.2 Im Teilbaugebiet WA 1 und in den Teilbaugebieten MU 1.1 bis MU 3.3 sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die zwischen der öffentlichen Grünfläche und der überbaubaren

Grundstücksfläche der Baugebiete liegen, nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste 6, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

#### 1.5 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

1.5.1 Im Plangebiet sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen, geschlossene Einfriedungen oder durch Einhausung optisch abzuschirmen und der Sicht zu entziehen.

#### 1.6 Werbeanlagen

1.6.1 Im Plangebiet sind:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

1.6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von Textfestsetzung Nr. II 1.6.1 Selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig.

### III HINWEISE

#### 1 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 / 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

#### 2 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben sind das Umweltamt der Stadt Koblenz, Abteilung Altlasten und Wasserrecht, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, umgehend zu informieren.

#### 3 Bergbau, Boden, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Urbar“ (Eisen, Kupfer), „Schwarzmann“ (Braunkohle) und „Bauer“ (Braunkohle). Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern „Bauer“ und „Schwarzmann“ liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen zu dem Bergwerksfeld „Urbar“ geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

#### 4 Denkmalschutz und Landesarchäologische Funde sowie Befunde

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.



Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-kob-lenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in 56077 Koblenz unter der Rufnummer 0261 / 6675-3000.

Es wird auf § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP zur Anzeige von Erd- und Bauarbeiten hingewiesen.

## 5 Photovoltaikanlagen

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen, wird mit Ausnahme von Flachdächern eine Integration der Photovoltaikmodule in die Dachfläche empfohlen.

## 6 Artenschutz

- 6.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG und § 24 Abs. 3 LNatSchG sicherzustellen.

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

#### 6.2 Ökologische und artenschutzrechtliche Baubegleitung

Für die vorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung und während der Abrissarbeiten ist eine ökologische bzw. artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen. Diese gilt insbesondere dem Schutz von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten sowie deren Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Zudem ist die zeitliche und fachliche Umsetzung die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer fachlich versierten und erfahrenen Person zu begleiten.

### 6.3 Umsetzung der Orchideenvorkommen

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind vor Eingriffen, vor Abbrucharbeiten und der Baufeldfreistellung die beiden vorhandenen Orchideenstandorte (Siehe Sweco 10/2022, Fachbeitrag Naturschutz: Großes Zweiblatt (*Listera ovata*) zwischen den Hallen 6 und 7 sowie Breitblättrige Ständelwurz (*Epipactis helleborine*) am Gebäude 20) zu sichern und an geeignete Standorte an der Hangschulter des Rheinhanges Ehrenbreitstein umzusiedeln.

### 6.4 Rodungszeiträume von Gehölzen

Bei der Rodung von Gehölzen und Bäumen sowie bei der Beseitigung von Gebüsch sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, zu beachten. Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzen und die Beseitigung von Gebüsch ist demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

### 6.5 Begleitende Maßnahmen zur Baumfällung

Bäume mit Höhlen, Spalten oder dachziegelartig abgeplatzter Rinde, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sollten (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) nur in den Monaten September/ Oktober (bzw. ausnahmsweise März/ April) gefällt werden und sind vor der Fällung auf Besatz mit Fledermäusen oder Bilchen zu prüfen. Bei einem Besatz muss die Fällung verschoben werden, bis die Tiere die Höhlen verlassen haben, falls eine Vergrämung oder ein Umsetzen in artgerechte Nistkästen nicht möglich ist.

Um den Verlust potenzieller Lebensstätten zu vermeiden, sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung alte Bäume und Baumstümpfe vor der Beseitigung auf ein tatsächliches Vorkommen des Hirschkäfers zu überprüfen. Bei einem Nachweis von Brutbäumen sind die Wurzelstubben mit Baumstumpf in ein geeignetes Habitat (z.B. in die neu zu schaffenden Lebensräume der Mauereidechse) fachgerecht umzusiedeln oder die Wurzelstube im Bode zu belassen.

### 6.6 Schutz zu erhaltender Baum- und Gehölzbestände während der Bauzeit

Erhaltenswerte und erhaltungsmögliche Baum- und Gehölzbestände sind durch geeignete Maßnahmen während der Abriss- und Rückbauarbeiten sowie während des Neubaus der Gebäude vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen fachgerecht gemäß DIN 18920 – Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen – zu schützen.

### 6.7 Begleitende artenschutzrechtliche Maßnahmen beim Abbruch von Gebäuden

Um eine Tötung von Fledermäusen, Vögeln und Mauereidechsen zu vermeiden, sind beim Abriss von Gebäuden die nachfolgenden Vorkehrungen und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abbruch und die Demontage von Gebäuden und Bauwerken sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- Bei Gebäuden mit einer Bedeutung als Quartier für Fledermäuse oder Fortpflanzungsstätte für in Gebäude brütende Vögel sind die Abbrucharbeiten vorzugsweise in den Monaten September und Oktober durchzuführen.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Kontrolle der Gebäude/ Bauwerksteile auf Fledermäuse und ggf. auf brütende Vögel durch die Ökologische Begleitung durchzuführen. Bei Besatz ist mit dem Beginn der Abbrucharbeiten zu warten bzw. sind entsprechende Maßnahmen, z. B. Vergrämung, durchzuführen.
- In Lebensräumen der Mauereidechse sind die Abbruch- und Rückbauarbeiten erst nach erfolgter Umsiedlung der Mauereidechsen möglich.
- Abweichungen sind nur nach Prüfung durch die Ökologische Begleitung und in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden sowie ggf. unter Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der geschützten Arten sowie vor-gezogener Ausgleichsmaßnahmen möglich.

## 6.8 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> 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 geneigter Fenster- oder Fassadenflächen.
- Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

## 6.9 Abfangen und Umsiedlung der Mauereidechse

Rechtzeitig vor Aufnahme von Erdbautätigkeiten ist der Geltungsbereich auf das Vorkommen von Mauereidechsen zu überprüfen, die Mauereidechsen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat – CEF-Maßnahme (südexponierte Hanglage oberhalb des Bienhorntales bei Koblenz-Pfaffendorf) umzusiedeln (vgl. Nr. 6.10).

## CEF-Maßnahmen

### 6.10 Entwicklung neuer Mauereidechsen-Lebensräume im Bienhortal – CEF-Maßnahme

Für den bau- und anlagebedingten Verlust von Lebensräumen der Mauereidechse sind halboffene Habitate mit Sonderstrukturen als Tages- und Überwinterungsverstecke in südexponierter Hanglage oberhalb des Bienhortals bei Koblenz-Pfaffendorf zu entwickeln.

Durch eine Auflichtung der Gehölzbestände, die Sanierung vorhandener Trockenmauern sowie die Anlage neuer Trockenmauern oder Steinriegel lassen sich geeignete Lebensräume für die Mauereidechse schaffen.

*Hinweis: Das Ersatzhabitat wird vorlaufend auf den Flurstücken 111, 112 und 113, Flur 7, Gemarkung Pfaffendorf sowie auf den Flurstücken 106 bis 110 oder 101, 102, 287/96, 319/98 und 320/99, Flur 7, Gemarkung Pfaffendorf im Bienhortal auf einer Fläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> im Winterhalbjahr 2022 / 2023 hergestellt. Die Sicherung zur Herstellung, Pflege und Unterhaltung des Ersatzhabitats erfolgt im städtebaulichen Vertrag.*



**Abbildung 1:** Flächen für die Entwicklung von neuen Mauereidechsen-Lebensräumen (durchgezogene Abgrenzung: feststehende Maßnahmen; gestrichelte Abgrenzung: noch in der Abstimmung, in einem der Bereiche können die Maßnahmen umgesetzt werden), (Darstellung Sweco, Oktober 2022)

### 6.11 Erhalt und Sicherung von Altbäumen – CEF-Maßnahme

Für den Verlust von Habitatbäumen mit Höhlen, Spalten und Partien mit abgeplatzter Rinde, die eine Funktion als Zwischen-/ Tagesquartier für Fledermäuse und Lebensstätte für höhlenbrütende Kleinvögel besitzen, werden 25 Altbäume aus der forstlichen Nutzung genommen. Die Bäume stehen im Hillscheider Wald, im Forstrevier Vallendar im

funktionalen Zusammenhang mit zahlreichen weiteren Altbäumen, die sich auf einer Gesamtflächen von ca. 35 ha befinden. (siehe Abbildung 2, Nr. A2<sub>CEF</sub>)

#### 6.12 Optimierung eines Stollens als Überwinterungsquartier für Fledermäuse – CEF-Maßnahme

Als Ausgleich für den Verlust von (potenziellen) Überwinterungsquartieren (Langohr, pot. Myotis) in Kellerräumen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen wird ein Stollen im Feisternachtal in der Gemeinde Vallendar für Fledermäuse optimiert. Hierfür ist eine Tür durch eine fledermausgerechte Vergitterung zu ersetzen, um den Stollen für Fledermäuse zugänglich zu machen und die Bewetterung zu optimieren. (siehe Abbildung 2, Nr. A3<sub>CEF</sub>)

#### 6.13 Entwicklung von Dachboden-ähnlichen Quartieren für Fledermäuse – CEF-Maßnahme

Zum Ausgleich des Verlustes von wärmebegünstigten Quartieren für Fledermäuse in den Dachböden der ehemaligen Kasernengebäude ist auf dem vorhandenen Ziegenstall am Rheinhang Ehrenbreitstein (Stall für die Ziegenbeweidung des Hanges) ein fledermausgerechter Dachboden mit neuen Quartieren zu errichten.

#### 6.14 Quartiere und Nistkästen für Fledermäuse und Vögel – CEF-Maßnahme

Bis zur Fertigstellung der Neubauten, an denen die Fledermausquartiere und Vogelnistkästen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.13 anzubringen sind, sind die erforderlichen Quartiere und Nistkästen übergangsweise an Bestandsgebäuden des Regionalbüros der BPD (Gebäude 26a) und an zu erhaltenden Altbäumen (Stammumfang  $\geq 80$  cm) in den Flächen P 1 bis P 3 sowie an bestehenden Gebäuden der Umgebung, insbesondere GDKE, technischer Bereich West und an öffentlichen Gebäuden in der Ortsgemeinde Urbar anzubringen.

## 7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes trocken-warmer Standorte

Für den Verlust von Gehölzbeständen wird im südlichen Teil des Feisternachtals (Forstrevier Vallendar) ein naturnaher Laubmischwald auf einer Fläche von ca. 0,4 ha durch Aufforstung entwickelt.

Gepflanzt werden insbesondere Traubeneiche als Hauptbaumart sowie Elsbeere, Mehlbeere, Speierling (als einzelne Exemplare), Feldahorn und Winterlinde als Nebenbaumarten bzw. Beimischung. Als weitere Arten kommen Hainbuche, Vogelkirsche und Hasel durch gelenkte Sukzession hinzu. Die Pflanzung erfolgt in Klumpen (zu jeweils ca. 100 Pflanzen), um einen struktur- und abwechslungsreichen Waldaufbau zu erzielen. Die Zwischenflächen werden durch gelenkte Sukzession entwickelt. Am Hangfuß wird in einer Breite von 3 bis 4 m ein Waldinnensaum durch gelenkte Sukzession entwickelt. (siehe Abbildung 2, Nr. A7)

## 7.2 Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes trocken-warmer Standorte

Im Wald nördlich des Hillscheider Bachtals, Nähe Tannenhof (Forstrevier Vallendar) wird an einem trocken-warmen Hang auf einer ca. 0,6 ha Fläche ein naturnaher Laubmischwald durch Waldumbau entwickelt. Die vorhandenen Kiefern werden zurückgenommen und durch standortgerechte heimische Laubbaumarten ersetzt. (siehe Abbildung 2, Nr. A8)



**Abbildung 2:** Maßnahmen für den Artenschutz (A2<sub>CEF</sub> und A3<sub>CEF</sub>) sowie Ausgleichsmaßnahmen (A7 und A8) im Feisternachtal (A7 und A3<sub>CEF</sub>), Hillscheider Bachtal (A8) und Hillscheider Wald (A2<sub>CEF</sub>) nördlich des Plangebietes bzw. östlich von Vallendar, (Darstellung Sweco, Oktober 2022)

## 8 Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ ([www.fll.de](http://www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

## 9 Radon

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. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet.

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, 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.

## 10 Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020“ Anwendung.

## 11 Brandschutztechnische Anforderungen

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (W Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der W-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. Im Bereich der Kindertagesstätte sind der erste und zweite Rettungsweg baulich auszubilden.
4. 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.
5. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 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.

## **12 Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund der Lage am Rand des Welterbe Oberes Mittelrheintals**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Rand des Welterbe Oberes Mittelrheintals wird im Hinblick auf die Farb- und Materialwahl der Gebäudefassaden die Anwendung des „Leitfaden Farbkultur“ (Hrsg.: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011) empfohlen.

## **13 DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den Textfestsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.



## IV PFLANZENLISTEN

### Pflanzliste 1: Standortgerechte heimische Laubbäume

#### Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestri</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Flaumeiche	<i>Quercus pubescens</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

#### Mittelgroße Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

### Pflanzliste 2: Kleinkronige Laubbäume für Wohngrundstücke

Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Lederblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x lavalleyi</i> 'Carrierei'
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x persimilis</i> 'Prunifolia'
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Baummagnolie	<i>Magnolia kobus</i>

Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zierapfel-Sorten	<i>Malus-Hybriden</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus 'Albertii'</i>
Wildpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Pyramiden-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia 'Fastigiata'</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>

### Pflanzliste 3: Standortgerechte heimische Sträucher

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zaunrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Pflanzliste 4: Bäume zur Begrünung der Verkehrsflächen

(gemäß GALK Straßenbaumliste/ Zukunftsbäume für die Stadt)

### Großkronige Laubbäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoide</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Traubeneiche	<i>Querus petrea</i>
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana 'Nova'</i>
Brabanter Silberlinde	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia x europaea 'pallida'</i>

### Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre 'Elegant'</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoide 'Cleveland'</i>
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>
Dornenlose Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>
Dornlose Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis' / Triacanthos'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Ulme	<i>Ulmus 'Clusius'</i>
Zelkove	<i>Zelkova serrata 'Green Vase'</i>

### Kleinkronige Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi 'Carrierei'</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus lavalleyi 'Carrierei'</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Baum magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Mehlbeere 'Dodong'	<i>Sorbus 'Dodong'</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>

## Pflanzliste 5: Anlage eines Gehölzbestands

### Standortgerechte heimische Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Standortgerechte heimische Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Pflanzliste 6: Heimische Laubholzarten für Heckenpflanzungen

Für Schnitthecken geeignet:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Für freiwachsende Mischhecken zusätzlich:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Zaunrose

*Rosa rubiginosa***Artenliste 7: Blütenreiche Wiesen und Hochstaudensäume/ Säume****Blütenreiche Wiese**Blütenpflanzen (50 %)

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke

*Silene vulgaris* Gewöhnliches Leimkraut

*Tragopogon pratensis* Wiesen-Bocksbart

#### Gräser (50%)

*Agrostis capillaris* Rotes Straußgras

*Anthoxanthum odoratum* Gewöhnliches Ruchgras

*Arrhenatherum elatius* Glatthafer

*Briza media* Gewöhnliches Zittergras

*Bromus erectus* Aufrechte Trespe

*Bromus hordeaceus* Weiche Trespe

*Festuca rubra* Horst-Rotschwengel

*Poa angustifolia* Schmalblättriges  
Rispengras

*Trisetum flavescens* Goldhafer

#### **Hochstaudensäume/ Säume**

*Achillea millefolium* Wiesen Schafgarbe

*Agrimonia eupatoria* Kleiner Odermennig

*Crepis biennis* Wiesenpippau

*Daucus carota* Wilde Möhre

*Echium vulgare* Natternkopf

*Eupatorium cannabinum* Wasserdost

*Filipendula ulmaria* Mädesüß

*Galium album* Weißes Labkraut

*Hypericum perforatum* Echtes Johanniskraut

*Knautia arvensis* Acher-Witwenblume

*Leucanthemum vulgare* Wiesen-Margerite

*Origanum vulgare* Gewöhnlicher Dost

*Salvia pratensis* Wiesen-Salbei

*Sanguisorba minor* Kleiner Wiesenknopf

*Silene dioica* Rote Lichtnelke

*Silene vulgaris* Gewöhnliche Lichtnelke

*Verbascum nigrum* Dunkle Königskerze

## V RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch zuletzt durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).