Stadtverwaltung
Koblenz

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Oktober 2026

- Entwurfsfassung -

Präambel **3**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen **3**

1. Art der baulichen Nutzung 3
2. Maß der baulichen Nutzung 4
3. Flächen für Sport- und Spielanlagen 5
4. Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen 5
5. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 6
6. Öffentliche Grünfläche 6
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 6
8. Flächen für Niederschlagswasserbewirtschaftung 6
9. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 8
10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers 8

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **9**

1. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten 9
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlage 9
3. Einfriedungen 10
4. Werbeanlagen 10
5. Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität 10
6. Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich 11
7. Abfallbehälterplätze 11

C. Landespflegerische Festsetzungen **12**

1. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 15
3. Öffentliche Grünflächen 16
4. Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen 16

D. Nachrichtliche Übernahmen **17**

E. Hinweise **18**

1. Artenschutz 18
2. Rodung und Baufeldfreimachung (Vm3) 19
3. Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit und Ausweisung von Tabuzonen (Vm 4) 20
4. Ökologische Baubegleitung - ÖBB (Vm11) 20
5. Monitoring 20
6. Boden und Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen 21
7. Wasserwirtschaftliche Belange 21
8. Ver- und Entsorgung 22
9. Höchstspannungsfreileitung 23
10. Gliederung der Verkehrsflächen 23
11. Stellplatzsatzung 23
12. Stellplätze und Photovoltaik 23

13. Kampfmittelfunde 24
14. Archäologie 24
15. Brandschutz 24
16. Klimaschutz 25
17. DIN-Vorschriften und Regelwerke 25

F. Anlagen 26

1. Koblenzer Sortimentsliste 26
2. Artenliste zu den textlichen Festsetzungen Teil C 27
3. Lageplan externe Ausgleichsmaßnahmen 28

Präambel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 331: „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ verdrängt dieser vollständig die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim (IV. BA)“ und Nr. 24: „Langenaustraße/Bünenweg“ sowie deren Änderungen.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim (IV. BA)“ und Nr. 24: „Langenaustraße/Bünenweg“ sowie deren Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind

1. großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Koblenzer Sortimentsliste[1] (die Bestandteil des Bebauungsplans ist), und zwar folgende Betriebstypen:

   - Supermarkt
   - Lebensmitteldiscounter
   - Drogeriemarkt
   - Getränkemarkt

   Nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Rand[2]- und Nebensortimente[3] sowie Aktionswaren[4] gemäß der Koblenzer Sortimentsliste sind zulässig.

   Innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente sowie Aktionswaren gemäß der Koblenzer Sortimentsliste sind mit einer Fläche von insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche, bezogen auf die jeweilige Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs, zulässig.

---

1 s. Kapitel F, Anlagen

2 Randsortimente sind Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

3 Nebensortimente sind Warengruppen, die nicht im Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

4 Aktionsware wird im Vergleich zum übrigen Sortiment nur über einen kurzen Zeitraum zum Verkauf angeboten.

2. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks gemäß der Koblenzer Sortimentsliste[5], und zwar folgende Betriebstypen:

   - Bäckereien und Backshops sowie Konditoreien
   - Fleischereien
   - Blumenläden
   - Kioske
   - Zeitschriftenläden
   - Apotheken

3. Zeitlich begrenzt betriebene mobile Lebensmittelverkaufsstätten wie Marktstände oder Verkaufsfahrzeuge
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Nahversorgungsrelevante Dienstleistungseinrichtungen[6]
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke oberhalb des Erdgeschosses
7. Räume für freie Berufe oberhalb des Erdgeschosses

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus der Planurkunde.

Im Baugebiet „SO Nahversorgung“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Innerhalb der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. Sie sind als absolute Höhen über NHN festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche (z.B. First) bzw. der Oberkante des Flachdaches (Attika) in Bezug zur Geländeoberfläche gemäß Definition nach § 2 (6) LBauO.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

---

[5] s. Kapitel F, Anlagen

[6] Hierzu zählen ladenähnliche Dienstleistungen wie u.a. Lotto-Annahmestellen, Reisebüros, Versicherungsbüros, Reinigungen, Friseure, Bank- oder Postfilialen, Schuh- und Schlüsseldienste

2.3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Im „SO Nahversorgung“ gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind analog der geschlossenen Bauweise, lückenlos über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinie, zu errichten.

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmt.

Rücksprünge der Fassade zur Gliederung sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch innerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig.

3. Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1. Zweckbestimmung Sporthalle

Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“, ist eine Sporthalle mit deren zugehörigen Funktionsräumen sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig.

3.2. Zweckbestimmung Bolzplatz

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz anzulegen. Beleuchtungsanlagen, Tribünen, Zuschaueranlagen und Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

4. Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

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

4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der im Plan mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2. Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber im Bereich der dort zum Erhalt festgesetzten Gehölze zulässig.

4.3. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt nicht für Flächen mit festgesetzten Erhaltungs- oder Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen werden gemäß Planurkunde mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“, „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5.1. Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche ist asphaltiert herzustellen.

5.2. Wirtschaftsweg

Die vorhandene Fahrbahn ist bis auf eine Breite von maximal 3,05 m zu entsiegeln.

5.3. Fuß- und Radweg-1 und 2

Die wasserdurchlässig befestigte Wegebreite darf maximal 3,5 m, in Verlängerung nördlich und südlich des Wirtschaftsweges nur 2,5 m betragen.

6. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als strukturreiche Grünanlage mit Wiesenflächen und Baumpflanzungen parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Sportliche Nutzungen sowie bauliche Anlagen und Wege sind unzulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ergibt sich aus der Planurkunde. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen unzulässig, die den Bestand oder Betrieb der Hochspannungsleitung (110/380 kV Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Amprion GmbH) beeinträchtigen.

Der Maststandort und die Leitung müssen jederzeit zugänglich bleiben. Eine Zufahrt für Wartungs- und Betriebsfahrzeuge ist sicherzustellen.

8. Flächen für Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung zu bewirtschaften.

Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, soweit eine Versickerung oder Rückhaltung nachweislich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Versickerungsmulden auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Hinweise unter Punkt D sind zu beachten.

8.2. Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (z. B. Mulden, Rigolen) zulässig. Die Versickerung darf nur durch die belebte Oberbodenzone erfolgen. Hierzu sind die Versickerungsflächen naturnah zu gestalten, zu begrünen und extensiv zu unterhalten.

Die Versickerungsanlagen dürfen innerhalb dieser Flächen verschoben, unterbrochen oder abschnittsweise angeordnet werden, sofern ihre Funktion zur Niederschlagswasserversickerung erhalten bleibt.

Eine geringfügige Verlagerung außerhalb der festgesetzten Flächen ist zulässig, sofern dies aus technischen Gründen oder zum Schutz vorhandener und zu erhaltender Bäume erforderlich und geboten ist.

8.3. Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (z. B. Versickerungsmulden) zulässig, soweit sie der Grünflächennutzung nicht entgegenstehen. Hierbei ist besondere Rücksicht auch auf den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen zu nehmen.

8.4. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ordnungsbuchstabe A

Innerhalb der mit dem Ordnungsbuchstaben A gekennzeichneten Pflanzfläche sind naturnahe Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (z. B. Mulden) zulässig, soweit deren Anlage und Betrieb den Charakter der Pflanzfläche und zum Erhalt vorgesehene Bäume nicht beeinträchtigen.

8.5. Dachflächen

Die Dachflächen der Gebäude sind als Gründächer herzustellen (s. landespflegerische Festsetzung).

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Dachflächen zurückzuhalten und zeitverzögert abzugeben oder zu versickern.

8.6. Oberflächenbefestigungen

Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fuß- und Radwegen, Terrassen sowie vergleichbaren Freianlagen sind nur mit ganz oder teilweise wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen, wie Rasenfugensteinen, Schotterrasen, (Naturstein-)Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundenen Decken, etc. herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten im „SO Nahversorgung“ und die Stellplätze der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ (St).

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Gebäuden ist über begrünte Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare Anlagen einer dezentralen Versickerung oder Rückhaltung zuzuführen.

8.7. Sondergebiet Nahversorgung

Im „SO Nahversorgung“ ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen über ein Regenrückhaltebecken zurückzuhalten, vorzureinigen sowie gedrosselt in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem einzuleiten.

Der maximal zulässige Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken darf 4 l/s nicht überschreiten.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens hat auf Grundlage eines Bemessungsregens von r(15,1) nach den jeweils anerkannten Regeln der Technik (z. B. DWA-A 117) zu erfolgen.

9. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Fassadenanforderungen

Für Gebäude innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ sind die Außenbauteile an den nach Süden orientierten Fassaden so auszuführen, dass folgende bewertete resultierende Schalldämmmaße eingehalten werden:

Außenwände und Fenster:

$R'_{(w,ges)} \geq 45$ dB

Dächer über Aufenthaltsräumen:

$R'_{(w,ges)} \geq 40$ dB

Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.2. Lüftungseinrichtungen

Sofern Räume aufgrund der erforderlichen Schalldämmung nicht über Fenster belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den betroffenen angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

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. Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)

Die für die unterschiedlichen Nutzungen nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze sind anhand der *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 zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es wird ergänzend auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer B 5. verwiesen.

In Abweichung von § 6 Abs. 3 der *Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge* werden innerhalb des Plangebietes folgende Regelungen getroffen:

Die erforderlichen Zu- und Abfahrten dürfen die in der v. g. Satzung vorgeschriebene Breite von in der Regel 3,50 m überschreiten, sofern dies technisch notwendig ist (z.B. Begegnungsverkehr).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

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

2.1. Gliederung der Fassade

Im „SO Nahversorgung“ ist die zur Hans-Böckler-Straße orientierte Fassade durch geeignete architektonische Mittel, insbesondere durch Rück- oder Vorsprünge oder dem Wechsel von Materialien, zu gliedern, um eine maßstäbliche und in den Straßenraum eingebundene Baukörperwirkung sicherzustellen.

Eine durchgehende Fassadenlänge von mehr als 20 m ohne vertikale Gliederung ist unzulässig.

2.2. Dachform

Im „SO Nahversorgung“ sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10 ° zulässig.

2.3. Dacheindeckung

Die Dächer sind mind. extensiv zu begrünen (s. landespflegerische Festsetzung).

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) ist zulässig.

Ausnahmsweise sind Dachterrassen untergeordnet zulässig, sofern die vorrangige ökologische bzw. energetische Nutzung der Dachflächen durch Dachbegrünung und/oder Photovoltaik bzw. Solarthermie nicht wesentlich eingeschränkt wird. Dachterrassen und technische Aufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

2.4. Oberflächengestaltung

Fassadenoberflächen sind in hellen, wärmereflektierenden Farbtönen auszuführen. Dunkle, stark wärmeabsorbierende Materialien sind unzulässig.

Befestigte Flächen (insbesondere Wege, Stellplätze und Platzflächen) sind in hellen, wärmereflektierenden Materialien auszuführen. Der Anteil dunkler Beläge ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

3. Einfriedungen

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

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken und
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m

zulässig.

Zäune sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Zäune mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

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

4. Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen die im Plan festgesetzten Höhen über NHN nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form einer einzelnen Werbeanlage je Betrieb zulässig. Die Werbefläche der freistehenden Werbeanlage darf 6 m² nicht überschreiten.

Je Betrieb sind maximal zwei gebäudegebundene Werbeanlagen zulässig. Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf 8 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Von den Festsetzungen zur Anzahl, Größe und Anordnung von Werbeanlagen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und Belange der Verkehrssicherheit sowie schutzwürdige Interessen Dritter nicht entgegenstehen.

5. Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität

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

Die im Plan festgesetzten Stellplätze sind gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 und § 6 Abs. 8 der *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 zu gestalten, zu begrünen und hinsichtlich der Nutzung von E-Mobilität technisch auszurüsten.

Dabei ist auf anzupflanzende Gehölze (ausreichend große Pflanzflächen) Rücksicht zu nehmen.

Ebenso sind die Anforderungen des Landessolargesetzes sowie die jeweils anerkannten Regeln der Technik für die Ausstattung mit Ladepunkten zu beachten.

6. Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich

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

Die nicht überbauten und nicht befestigten Freiflächen (Freianlagen) sind als möglichst zusammenhängende begrünte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Dabei soll der Gehölzflächenanteil mind. 50 % betragen.

Vollständig den Boden versiegelnde Befestigungen (z. B. Asphaltdecken, Beton) sowie das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen und das Abdichten des Untergrunds mit Folien (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

7. Abfallbehälterplätze

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

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

C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1. Ergänzende Pflanzungen

Pflanzflächen A bis D

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen A, B, C und D ist eine möglichst blickdichte, geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln. Dazu sind vorhandene erhaltenswerte Gehölze zu erhalten und in die Struktur zu integrieren. Zusätzlich sind möglichst heimische, klimaresiliente und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen neu anzupflanzen bzw. zu ergänzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Baumreihe innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen

Südlich der Sporthalle ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe ist aus großkronigen Laubbäumen aufzubauen. Die Bäume sind in einem regelmäßigen Abstand von ca. von 10 - 12 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Baumreihe westlich des alten Wallersheimer Weges

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Baumreihe westlich des alten Wallersheimer Weges ist aus großkronigen Laubbäumen aufzubauen. Die Bäume sind in einem regelmäßigen Abstand von ca. von 10 - 12 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Erhaltenswerte Bäume sind zu integrieren.

Baumreihe südlich des Fuß- und Radweges - 1

Entlang der Südseite des Fuß- und Radweges - 1 sind in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einem 4,5 m breiten Baumstreifen großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 - 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Erhaltenswerte Bäume sind zu integrieren und beim zu planenden Wegeverlauf zu berücksichtigen.

1.2. Herstellung der Bepflanzung

Alle festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen.

Für die Gehölzauswahl werden die in der Pflanzliste genannten Arten besonders empfohlen. Dabei sollten überwiegend klimaresiliente Arten aus dem heimischen standortgerechten Spektrum gewählt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen darf in keinem Fall 5% der Gesamtanzahl der gepflanzten Gehölze je Baugrundstück überschreiten. Auf öffentlichen Flächen ist auf die Pflanzung von Nadelgehölzen vollständig zu verzichten.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Sträucher und Heister sind nachzupflanzen, wenn die Lücke durch die Nachbargehölze nicht geschlossen werden kann.

Für alle zu pflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforder-ungen vorgeschrieben:

Bäume (kleinkronig) 2xv, 10-12 cm StU

Bäume (großkronig) 2xv, 12-14 cm StU

Sträucher 2xv, o. B. 60-100 cm Höhe

Heister 2xv, o. B. 120-200 cm Höhe

Obstbäume 2xv, 10-12 StU, Hochstamm, Mindeststammhöhe 160 cm

Kletter- und Rankgehölze, Topfballen, 60-100 cm

Der Pflanzabstand bei Strauch- und Heisterpflanzungen beträgt ca. 1,50 x 1,50 m. Die Baumgruben müssen mindestens 12 m³ Volumen und eine begrünte Baumscheibe von mindestens 6 m² aufweisen. Bäume sind gegen Anfahren (Anfahrschutz) und die Wurzelscheibe gegen Überfahren (Überfahrschutz) zu sichern.

1.3. Erhaltende Festsetzungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzbereiche sind frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durch ortsfeste Baumschutzzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die entsprechenden Vorschriften und Normen sind hierbei zu beachten (bauzeitlicher Baumschutz).

Die als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft„ festgesetzte Fläche, ist bauzeitlich zu schützen. Sie wird als Bautabufläche ausgewiesen und in der Örtlichkeit nach Möglichkeit durch einen ortsfesten Bauzaun vor einer Inanspruchnahme geschützt. Die Pflanzfläche C wird in die Bautabufläche mit einbezogen. Ein Befahren der Bautabufläche sowie eine Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

Soweit ein zu erhaltender Baum altersbedingt, durch äußere Beschädigung oder durch Baumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist dieser in gleichwertiger Qualität (mindestens jedoch 3xv., m. Db., 18-20cm StU) am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ersetzen.

1.4. Pflanzfläche, Ordnungsbuchstabe B

Innerhalb der mit dem Ordnungsbuchstaben B gekennzeichneten Pflanzfläche sind ausschließlich Gehölze zulässig, deren arttypische Wuchshöhe 10 m nicht überschreitet.

1.5. Pflanzfläche, Ordnungsbuchstabe D

Auf der mit D gekennzeichneten Pflanzfläche ist ein zusammenhängendes Gehölz aus möglichst heimischen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Umlaufend ist ein 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

1.6. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg (ohne Wendeanlage) ist bis auf eine befestigte Wegebreite von 3,05 m zu entsiegeln. Die zu entsiegelnden und bereits unbefestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

1.7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die auf der Stellplatzfläche (St) der Fläche für Sport- und Spielanlagen anzulegenden neuen Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung zu begrünen. Entlang der Außengrenzen der Stellplatzfläche sowie auf den nicht für Stellplätze genutzten verbleibenden Flächen sind zur optischen Eingrünung der Stellplätze geschlossenen Gehölzbestände aus möglichst heimischen, klimaresilienten und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Dabei sind die Anforderungen des Landessolargesetzes sowie die jeweils anerkannten Regeln der Technik für die Ausstattung mit Ladepunkten zu beachten.

1.8. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung, sowie Carports und sind unter Berücksichtigung der Hinweise der aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (www.fll-ev.de) mindestens zu 80 % der Gesamtflachdachfläche des jeweiligen Baugrundstücks (mindestens) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 Cs erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Die Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke erzeugt wird.

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

Die fachgerechte Unterhaltungspflege ist dem Begrünungsziel anzupassen.

1.9. Fassadenbegrünung

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

Bei einer bodengebundenen Begrünung ist je 1,5 m laufender Wandlänge mindestens eine selbstklimmende oder kletternde Pflanze zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter die Traufe bzw. ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze muss eine mindestens 0,5 m² offene Pflanzscheibe sowie eine mind. 0,50 m tiefe und insgesamt mind. 1 m³ große Pflanzgrube zur Verfügung stehen. Pflanzstreifen sind zu bevorzugen.

Bei wandgebundenen Begrünungen sind ab einer Höhe von 1,5 m über dem Boden mindestens 80 % der öffnungsfreien Wandflächen mit einer geeigneten System- und Pflanzenauswahl zu begrünen. Eine dauerhafte fachgerechte Unterhaltung insbesondere der Be- und Entwässerung ist zu gewährleisten.

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

1.10. Begrünung im Bereich der Sporthalle

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ sind 50 % der Fläche als möglichst zusammenhängende, strukturreiche Vegetationsfläche mit mind. 50% Gehölzanteil zu gestalten. Die zwei zum Erhalt festgesetzten Bäume am Bünenweg sind in die Gestaltung zu integrieren. Innerhalb der Vegetationsflächen sind naturnahe Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (z. B. Mulden) zulässig, soweit deren Anlage und Betrieb den Charakter der Pflanzfläche und zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

2.1. Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Krautsäumen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Wiesenfläche durch Extensivierung aufzuwerten. Durch entsprechende Ansaat und Bewirtschaftung sollen sich magere Verhältnisse einstellen. Den vorausgesagten trockeneren Verhältnissen wird durch eine Auswahl entsprechender Regiosaatgutmischungen Rechnung getragen. Die Saatgutmischungen mit Artenzusammensetzung finden sich in Anlage A-2 zum FBNS. (Ansaat Option A & B). Für die Extensivierung ist eine 1- bis 2-schürig Mahd durchzuführen, wobei die erste zwischen Mai und Juli, vor allem aber zum Ende der Hauptblütezeit Mitte/Ende Juni und die zweite frühestens sechs bis acht Wochen nach dem ersten Schnitt erfolgen soll. Für die Aushagerung des Standortes ist das Mahdgut von der Fläche abzufahren.

Zur Aufwertung der Wiesenflächen ist zusätzlich eine Neuansaat der Randbereiche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung vorgesehen. Die so entwickelten artenreichen Saumstreifen erhöhen die Artenvielfalt der Wiese und bilden ein hohes Samenpotenzial, das über die kommenden Jahre hinweg in die gesamte Wiese eingetragen werden wird.

Die festgesetzten Baumreihe entlang des alten Wallersheimer Weges (s. C 1) ist gestalterisch zu integrieren.

Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Reptilien ist in den Bereichen ohne höhere Frequentierung die Anlage von Sonderstrukturen (sandige, grabbare Bereiche, Trockenmauer-Elemente, Totholz-/Reisig-/Lesesteinhaufen) zulässig und wird empfohlen. Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Vögel ist ebenso die Anlage von Sandbadestellen und lehmigen Rohbodenflächen zulässig und wird emphohlen, von denen auch weitere Artengruppen, bspw. Wildbienen profitieren.

Die Fläche ist als Bautabuzone auszuweisen.

Im Bereich der Bautabuflächen ist bauzeitlich die Anlage von temporären Strukturen, die Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume für Kleintiere, die aus dem Baufeld ausweichen müssen, zulässig.

2.2. Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese

Im Rahmen des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans Nr.257 f wurden innerhalb dessen Geltungsbereich intensiv genutzte Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese (mit jungem Baumbestand) umgewandelt (Ökokontofläche ÖKA 1, Gemarkung Rübenach, Flur 7, Flurstück 245/194 tlws.). Herstellung und Unterhaltung

sind im BPlan 257f festgesetzt. Die Umsetzung ist bereits erfolgt, so dass der erforderliche Teil der Fläche den Eingriffen aus dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden kann (s. Ziffer C 4).

3. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen Sporthalle und dem alten Wallersheimer Weg im Umfeld des Bolzplatzes ist als strukturreiche Grünanlage anzulegen. Die Fläche ist als Wiesenfläche mit Baumpflanzungen parkartig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Die festgesetzten Baumreihen südlich des Bolzplatzes und südlich des Fuß-Radweges (s. C 1) sind gestalterisch zu integrieren.

4. Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen verteilen sich auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Zu den internen Kompensationsflächen gehören:

- die öffentliche Wiesenfläche inkl. östlicher Baumreihe,
- die Pflanzfläche C,
- die öffentliche Grünfläche im Umfeld des Bolzplatzes inkl. südlicher und westlicher Baumreihe sowie
- die strukturreiche Grünanlage im Baufenster der Sporthalle

mit einer Gesamtgröße von 5.037 m².
Die Größe der erforderlichen externen Kompensationsfläche beträgt 16.493 m².
Die Flächensumme der Gesamtkompensation beträgt 20.530 m².

Die Summe dieser Flächen bzw. deren Herstellungs- und Unterhaltungskosten werden gemäß Eingriffsbilanzierung den Eingriffsver-ursachern wie folgt prozentual zugeordnet:

SO-Gebiet	63,2 %	13.607 m²
Sportanlagen (Sporthalle, Bolzplatz, St)	18,3 %	3.940 m²
Verkehrsflächen	18,5 %	3.983 m²

D. Nachrichtliche Übernahmen

110- / 380-kv-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen

Im Plangebiet verläuft die 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127 (Maste 1 bis 3) der Amprion GmbH:

Die Freileitung ist in ihrer Lage inklusive des Maststandortes und der Schutzstreifen nachrichtlich in der Planurkunde eingetragen.

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

E. Hinweise

1. Artenschutz

1.1. Vogelschutz (Vm6)

Die Gefahr einer Kollision von Vögeln mit Glasfassaden kann durch folgende Maßnahmen gemindert werden:

- Verzicht auf großflächige Panoramafenster oder deren kleinteiligere Strukturierung.
- Vermeidung von Verglasungen über Eck oder von freistehenden Glasflächen.
- Sichtbarmachung von Glasflächen durch flächig bedrucktes oder UV-Licht reflektierendes Vogelschutzglas, halbtransparente oder farbige Gläser.

Geeignete Maßnahmen und weitere Hinweise sind der aktuellen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte, Sempach, zu entnehmen.

1.2. Künstliche Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse (Vm7)

Für die Vögel ergibt sich eine gewisse Prognoseunsicherheit über die Gewährleistung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dieser Prognoseunsicherheit kann für (Halb-)Höhlen- und Nischenbrüter durch das Anbringen von Nisthilfen im Geltungsbereich begegnet werden. Zur Reduzierung der Prognoseunsicherheit sowie zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Vögel sind mindestens 18 Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter unter Berücksichtigung artspezifischer Ansprüche im Geltungsbereich anzubringen. Mögliche Maßnahmenstandorte sind ausreichend hohe Bäume (Schutz vor Fressfeinden). Geeignet hierfür sind die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume mit entsprechender Wuchsgröße. Da das Angebot auch für störungsunempfindliche Arten erhöht werden sollte, damit der Konkurrenzdruck minimiert wird, bestehen keine weiteren Ansprüche an den Standort. Eine regelmäßige Pflege sollte gewährleistet sein. Für Vogelarten (Ringeltaube, Mehlschwalbe), die unter Dachvorständen, auf Mauersimsen und ähnlichen Strukturen brüten können bspw. angepasste / ergänzende Fassadengestaltung in Form von Brettersimsen angebracht werden. Hierfür eignen sich ebenfalls (öffentliche) Gebäude wie die geplante Sporthalle.

Ebenso sollen Fledermauskästen an geeigneten Bäumen sowie nach der Fertigstellung an den öffentlichen und privaten Gebäuden angebracht werden. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.

Beispiele für geeignete Kästen sind dem Fachbeitrag Artenschutz (FBAS) zu entnehmen. Die Anbringung der Kästen ist in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen.

Die konkreten Standorte der jeweiligen Kästen sind zu dokumentieren und der UNB zur Verfügung zu stellen.

1.3. Anlage von Rohbodenflächen für Schwalben und Sandbadeplätze für Singvögel (Vm 9)

Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Vögel können die Anlage von Sandbadestellen für Singvögel sowie von lehmigen Rohbodenflächen für Mehl- und Rauchschwalbe im Plangebiet (vgl. Fachbeitrag Artenschutz) umgesetzt werden. Maßnahmenstandorte sind nach Möglichkeit in ausreichender Entfernung zu stark befahrenen Straßen und stärker frequentierten Bereichen (Parkbereiche, Spielplätze) zu wählen. Von den Habitatelementen profitieren auch weitere Artengruppen, bspw. Wildbienen.

1.4. Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien (Vm8)

Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Reptilien können ergänzende Maßnahmen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der im Umfeld identifizierten höherwertigen Strukturen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz) umgesetzt werden. Entlang von Grünflächen und verkehrsarmen Wegen können sandige, grabbare Bereiche für die Zauneidechse bzw. Trockenmauer-Elemente für die Mauereidechse sowie allgemeine Versteckmöglichkeiten wie Totholz-/Reisig-/Lesesteinhaufen angelegt werden. Die Maßnahmenstandorte sind nach Möglichkeit in ausreichender Entfernung zu stark befahrenen Straßen zu wählen. Für den langfristigen Erhalt sind zudem Bereiche mit erhöhter Frequentierung (Parkbereiche, Spielplätze) zu meiden. Eine Vernetzung der einzelnen „neuen“ Reptilienhabitate untereinander sowie zu Orten mit bekannten Reptilienvorkommen ist anzustreben. Von den Habitatelementen können auch weitere Artengruppen profitieren, bspw. Kleinsäuger wie der Igel.

1.5 Bauzeitliche Strukturaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet (Vm10)

Im Bereich der Bautabuflächen sollen temporäre Strukturen, die Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume für Kleintiere, die aus dem Baufeld ausweichen müssen, bereitgestellt werden. Die Strukturen können bspw. vor Ort aus den zu fällenden Bäumen hergestellt werden. Bspw. kann das lockere Aufschichten von Astschnitt entlang des Gehölzstreifens der Pflanzfläche C erfolgen. Es ist eine frühzeitige Bereitstellung der Strukturen vorzusehen, d.h. die Strukturen sind unmittelbar mit den ersten Fällungen anzulegen. Nach Möglichkeit sollte darauf geachtet werden, dass für den Zeitraum der Rodungen und Baufeldfreimachungen die Rückzugsräume von den Rodungsflächen aus gut zugänglich sind. Bspw. sind Baueinrichtungen so anzuordnen, dass sich keine Barrierewirkung ergibt.

1.6 Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Vm6)

Zum Schutz der Insektenfauna und vor Beeinträchtigung von Fledermäusen und (Zug)Vögeln sollen im gesamten Geltungsbereich nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden z. B. LED-Lampen, max. 2.700 Kelvin). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Bei der Beleuchtung von Außenfassaden von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig. Es wird auf die Lösungen der Lichtverschmutzung der gemeinnützigen Organisation Paten der Nacht gGmbH verwiesen (www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung).

2. Rodung und Baufeldfreimachung (Vm3)

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung betreffend (Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Untersuchung und Verschluss

potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten.

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 unverzüglich mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.

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

3. Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit und Ausweisung von Tabuzonen (Vm 4)

Aufgrund der Erkenntnisse des Fachbeitrages Artenschutz sowie der gestalterischen Wertigkeit sollen vorhandene Einzelbäume und Gehölzbestände erhalten bleiben. Diese Bestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld vor schädigenden Einflüssen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Die die Wiesenfläche (Kompensationsfläche gem. C 2.1) sowie die Pflanzflächen A - D werden als Bautabuflächen ausgewiesen. Ein Befahren der Bautabufläche sowie eine Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig

4. Ökologische Baubegleitung - ÖBB (Vm11)

Für die Überwachung der Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Vorfeld des Eingriffs sowie für die Zeit der Baudurchführung eine Ökologische Baubegleitung durch eine auf dem Gebiet der Ökologie und Faunistik fachkundige Person einzusetzen. Die ÖBB hat die Einhaltung aller Maßnahmen in Berichten (Abnahmeprotokoll) zu dokumentieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen soll auch das Monitoring durch die ÖBB erfolgen.

5. 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 im 3 – 5 jährlichen Turnus nach der Herstellung der Kompensationsflächen durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren (Umsetzungskontrolle der durch den Bebauungsplan geregelten landespflegerischen Festsetzungen sowie sonstig getroffenen Regelungen).

Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Negativen Entwicklungen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (u.a. Anpassung Mahdregime) bzw. sofern erforderlich durch Ergänzungspflanzungen oder Neuansaaten zu begegnen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Eigenbetrieb abzustimmen.

Die externe Kompensationsfläche wurde bereits hergestellt und unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung eines Monitorings.

6. Boden und Baugrund / Umgang mit kontaminierten Flächen

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.

Gemäß Auskunft aus der Betriebsflächendatei (Amt 36/Umweltamt - Altlasten und Wasserrecht) sind für den Geltungsbereich zwei nicht näher klassifizierte Gewerbe- und Industriestandorte sowie verschiedene Brancheneinträge vermerkt.

Sollten während Bauarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Koblenz zu benachrichtigen (Tel.: 0261 129 1502). Die weiteren Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter „Kampfmittelfunde“ in den Hinweisen der textlichen Festsetzung hingewiesen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Nr. 401700063 Koblenz-Urmitz. Im Plangebiet sind die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets zu beachten.

Grundsätzlich sind die §§ 5 und § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (kurz: Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (kurz: Landeswassergesetz – folgend: LWG) vom 14.07.2015 zu beachten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll ortsnah dezentral über die belebte Bodenzone versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierbei ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk DWA-M 153 / DWA-A 138-1 bzw. DWA-A/M 102 als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und vorzulegen.

Der lokale Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsbilanz) des Plangebietes ist unter Heranziehung des Merkblattes DWA-M102 Teil 4 zu bewerten.

Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des LWG 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.

Für das Plangebiet wurde ein Regenwassermanagementkonzept (Dezember 2025, Büro Kocks Ingenieure) erstellt. Die Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen sowie die Oberflächenentwässerung sind an den Vorgaben des Konzepts auszurichten.

Für das Plangebiet wird folgende Vorzugsvariante identifiziert:

- eine Begrünung aller Dachflächen,

- die Versickerung von Oberflächenwasser von allen angeschlossenen Flächen außer dem Parkplatz des Nahversorgungszentrum mit einem Muldenvolumen von insgesamt 137 m³ bzw. einer mittleren Muldenfläche von rund 700 m²,

- der Bau eines RRB mit einem Fassungsvermögen von 97 m³ für das Oberflächenwasser des Parkplatzes Nahversorgungszentrum. Die Ableitung erfolgt über das städtische Mischwassernetz.

Nachfolgende Hinweise zur Pflege und dem Unterhalt von Versickerungsmulden sind zu beachten:

Ein naturnahes, oberirdisches Entwässerungssystem bedarf regelmäßiger Wartungsarbeiten. Vorzugsweise sind die folgenden Wartungen im Frühjahr und Herbst auszuführen:

Allgemeine Wartungsarbeiten

- Freihalten der Zuwege und offener Ableitungsrinnen/ -gräben von behinderndem Bewuchs
- Mähen der Grünflächen in vorgegebenen Zeitabständen, in der Regel zweimal jährlich (möglichst unter Berücksichtigung von Wüchsigkeit und Blühzeiten). Das Mähgut aus den Retentionsbereichen ist zu entfernen.
- Ausbessern von Vegetationsschäden: eine geschlossene Pflanzendecke ist zu erhalten.

Grundsätzlich sind bei der Unterhaltung von Versickerungsmulden mit Blick auf Grundwasserschutz und Funktionstüchtigkeit folgende Punkte zu beachten:

- Der Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Herbizide, Fungizide, Insektizide, Streusalz etc.) sind nicht zulässig.
- Zur Verringerung der Selbstdichtung durch Verschlämmen und Sedimentation der versickerungswirksamen Beläge ist ein flächenhafter Eintrag von Sedimenten auszuschließen. Die Sedimenträumung erfolgt nach Bedarf. Der Sedimentanfall hängt stark von der Charakteristik der Bepflanzung oder Nutzungen ab. Die tatsächlich erforderlichen Räumungsintervalle können aus den Betriebserfahrungen abgeleitet werden.
- Zur Vermeidung der Selbstdichtung und zum Erhalt der Versickerungsleistung (Durchlässigkeit) dürfen versickerungswirksame Flächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

Festgestellte Mängel, Schäden oder Dichtsetzungen sind nach Möglichkeit und Dringlichkeit sofort zu beseitigen bzw. es ist deren Beseitigung zu veranlassen. Eine erforderliche zwischenzeitliche Sicherung der Schadensstelle ist zu prüfen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abzustimmen.

9. Höchstspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127 der Amprion GmbH.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Der 2 x 30,00 m = 60,00 m breite Schutzstreifen der Leitung kann nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung mit vorübergehendem Aufenthalt von Personen (26. BimSchV) genutzt werden. Die maximale Bauhöhe beträgt 10,00 m über EOK (maximal 83,30 m ü. NN).

Die Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Um den Höchstspannungsmast muss eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m gemessen von den örtlich sichtbaren Fundamenten von Bebauung freigehalten werden.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere die Bebauung (auch genehmigungsfrei), Geländeniveauveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen, bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH. Die baureifen Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in NHN) sind zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme der Amprion GmbH zuzusenden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. In den angrenzenden Bereichen außerhalb des Leitungsschutzstreifens sind Gehölze mit gestaffelten Endwuchshöhen anzupflanzen.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

10. Gliederung der Verkehrsflächen

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

11. 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.

12. Stellplätze und Photovoltaik

Pflicht zur Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik:

Nach den Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) in der jeweils geltenden Fassung besteht bei der Errichtung von gewerblichen oder öffentlich zugänglichen Stellplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen die Pflicht, die Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen zu überdachen.

Die Verpflichtung ergibt sich insbesondere aus § 5 LSolarG in Verbindung mit der Landessolargesetz-Durchführungsverordnung (LSolarGDVO).

Die Verpflichtung ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung:

• Sämtliche Anlagenbauteile erhalten im Schutzstreifen eine Höhe von maximal 10 m über EOK.

• Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

• Die PV-Module müssen den Erfordernissen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.

• Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, ist die Photovoltaikanlage in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers/des Bauherrn.

13. 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.

14. Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG – Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/ 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

15. Brandschutz

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu

bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse IV im Sinne der LBauO ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

16. Klimaschutz

Bei Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die aktuellen geltenden gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Standard einzuhalten. Auf die ENEV in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

17. 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.

F. Anlagen

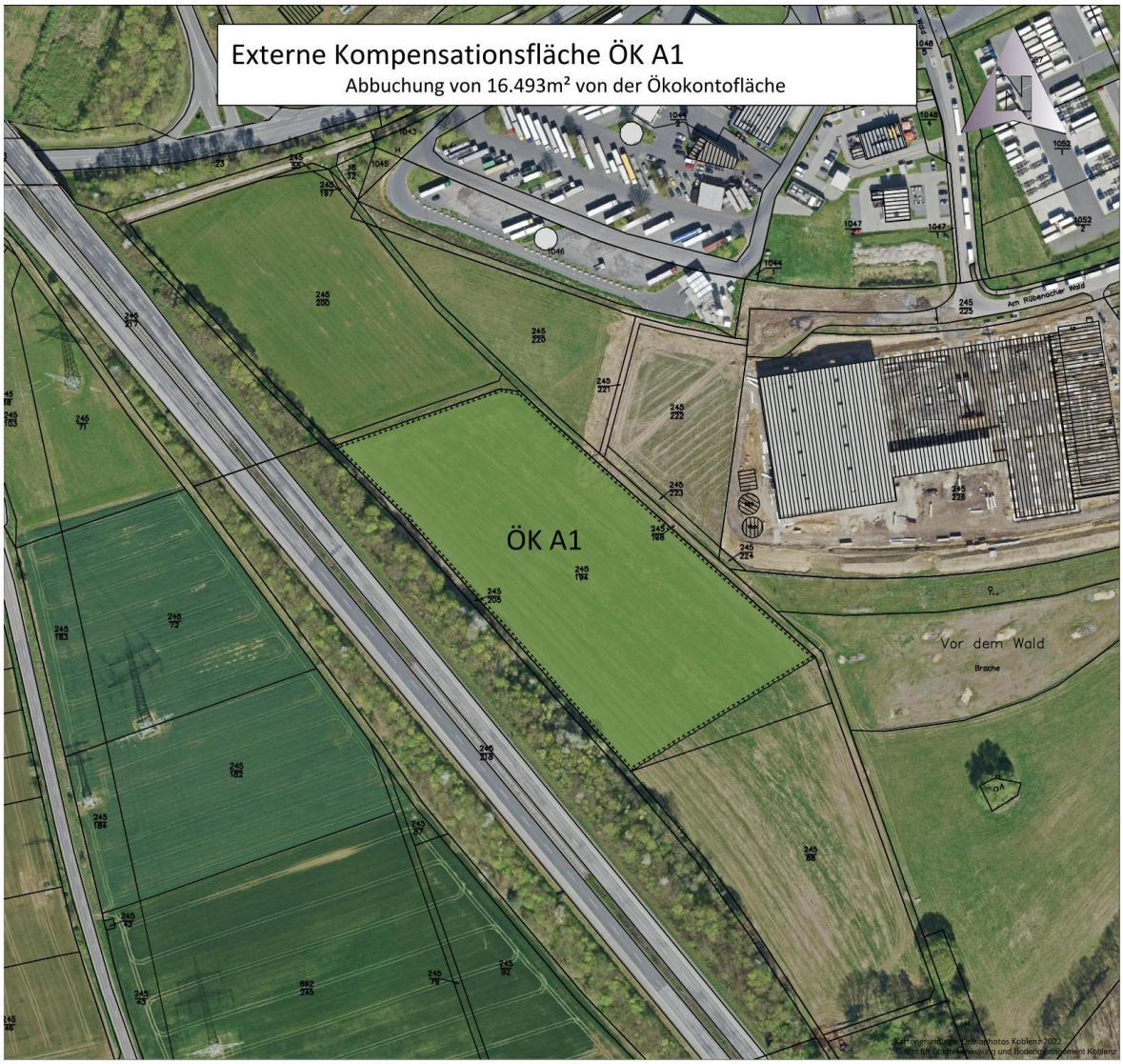
1. Koblenzer Sortimentsliste

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
innenstadt- und nahversorgungsrelevant – Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk – Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren – pharmazeutische Artikel – Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren – Schnittblumen – Zeitschriften / Zeitungen **innenstadtrelevant** – Bücher – Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel) – Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze) – Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung – Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme) – Second-Hand-Bekleidung – Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) – Campingartikel (überwiegend nichtsperrige Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.) – Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger – Videospiele – Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse – Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren) – Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe – Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel – Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen – Uhren, Schmuck, Silberwaren – Musikinstrumente, Musikalien – Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel	– Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere – Elektrogroßgeräte (weiße Ware) – Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte – Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren – Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper – Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör – Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf) – Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung) – Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf – Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen – Baustoffe, Holz, Naturhölzer – Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf – Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune – Kfz- / Motorradzubehör – Kinderwagen, Kindersitze – Erotikartikel
GMA-Empfehlungen 2015	

2. Artenliste zu den textlichen Festsetzungen Teil C

Ordnung (Bäume)	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
1	Trauben-Eiche	*Quercus petrea*
1	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
1	Winterlinde	*Tilia cordata*
1	Sommerlinde	*Tilia playtphyllos*
2	Feldahorn	*Acer campestre*
2	Hainbuche	*Carpinus betulus*
2	Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
2	Holzapfel	*Malus sylvestris*
2	Vogelkirsche	*Prunus avium*
2	Holzbirne	*Pyrus communis*
2	Eberesche	*Sobrus aucuparia*
2	Mehlbeere	*Sorbus aria*
2	Speierling	*Sorbus domestica*
2	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Strauch	Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Strauch	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Strauch	Hasel	*Coryllus avellana*
Strauch	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Strauch	Schlehe	*Prunus spinosa*

3. Lageplan externe Ausgleichsmaßnahmen





Bebauungsplan Nr. 331

"Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim"

Gemarkung Wallersheim, Flur 10

KOBLENZ VERBINDET.
Stadtentwicklung und Bauordnung

Lage des Ökokontos ÖK A1 im BPlan 257f

Gemarkung:	Rübenach
Flur:	7
Maßstab:	1:2000
Stand:	Oktober 2026