

**Bebauungsplan Nr. 171 a
"In der Lehmkaul links"**

TEXTFESTSETZUNGEN

Koblenz - Niederberg

FÜR

Stadt Koblenz

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bahnhofstraße 47

56068 Koblenz

Planungsgruppe ALEXI

Architektur & Stadtplanung

Bahnhofplatz 03

56068 Koblenz

Tel. 0261.91 42 97 0

I **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzungen**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Einschränkungen der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen sind im Plangebiet unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 + § 19 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften.

3. **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Planeinschriften.

4. **Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzel-, Doppel-, und Hausgruppen sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Geschosswohnungsbau sind maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Wintergärten in eingeschossiger Bauweise sind zulässig und dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 Meter überschreiten.

7. **Nebenanlagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

Garagen können in einem Abstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

9 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers muss von den Privatgrundstücken auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,25 m der Einbau von Rückenstützen für Bordsteine, Mastfundamenten oder ähnliches geduldet werden.

11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 24 BauGB**11.1 Passiver Lärmschutz**

In den Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen und die nur über die in der Planurkunde gekennzeichneten Gebäudefronten belüftet werden können, sind zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf die Ausführung der DIN 4109 wird hingewiesen.

11.2 Aktiver Lärmschutz

Es wird eine Lärmschutzwand in Höhe von 4,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Lärmschutzwand kann in Form von Garagenwänden und einzelnen Wandscheiben errichtet werden. Der Abstand der Lärmschutzwand zur östlichen Grenze beträgt bis zu 3,00 m (Abstandsflächen).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Entsiegelung Straßenfläche: A 1

Entsiegelung von 250 m² Straßenraum im Knotenpunkt Arenberger Straße und Peter-Preußer-Straße (Planstraße A 1). Näheres regelt die Straßenausbauplanung.

Externe Ausgleichsfläche: A 4

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 4, Flurstück 17)

Zu den angrenzenden Ackerflächen hin (an der westlichen, nördlichen und nord-östlichen Grundstücksgrenze) ist eine gegliederte zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen gemäss Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf max. 1,50 m betragen.

Im nördlichen und westlichen Randbereich sind bis zu 8 Apfelhochstämme lokaler Sorten gemäß Pflanzliste in einem Mindestabstand von 14,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Die bisher als Acker genutzte Fläche ist bis auf den randlich anzulegenden Gehölzstreifen vollständig als Wiese einzusäen. Die Maßnahme ist möglichst als Mulchsaat aus dem Heu angrenzender Wiesen durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist als Saatgut eine krautreiche Wiesenmischung zu verwenden.

Die angesäte Wiese ist extensiv zu pflegen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel jeglicher Art dürfen nicht verwendet werden. Die Wiese darf maximal 2 x pro Jahr gemäht werden wobei die erste Mahd nicht vor dem 16. Juni erfolgen darf. In den ersten drei Jahren nach Ansaat der Wiese kann zur Ausmagerung des Bodens bedarfsweise häufiger und früher gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Externe Ausgleichsfläche: A 5

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 1, Flurstück 107/8)

Auf den bisher als Intensivgrünland genutzten Flächen sind 12 - 18 hochstämmige Apfelbäume lokaler Sorten in einem Mindestabstand von 14,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Das Grünland ist gemäss den Vorgaben für Fläche A 4 extensiv zu pflegen.

Externe Ausgleichsfläche: A 6

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 5, Flurstück 6/1)

Auf der bisher als Ackerland genutzten Fläche sind 7 - 8 hochstämmige Apfelbäume lokaler Sorten gemäß Pflanzliste in einem Mindestabstand von 14,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Die Ackerflächen sind gemäss den Vorgaben der Fläche A 4 in Grünland umzuwandeln und extensiv zu pflegen.

Externe Ausgleichsfläche: A 7

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 6, Flurstück 133/1)

Auf der bisher als Ackerland genutzten Fläche sind 17-18 hochstämmige Apfelbäume lokaler Sorten gemäß Pflanzliste in einem Mindestabstand von 14,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Die Ackerflächen sind gemäss den Vorgaben für Fläche A4 in Grünland umzuwandeln und extensiv zu pflegen.

Externe Ausgleichsfläche: A 8

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 6 Flurstück 64/3 und 67/3)

Auf den bisherigen Baumschulflächen sind insgesamt 10 hochstämmige Apfelbäume lokaler Sorten in einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Die umgepflügten Baumschulflächen sind gemäß den Festsetzungen für Fläche A 4 in Grünland umzuwandeln und extensiv zu pflegen.

Externe Ausgleichsfläche: A 9

(Gemarkung: Niederberg, Flur: 6 Flurstück 58/4)

Auf der bisher als Acker- und Intensivgrünland genutzte Flächen sind 60 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten gemäß Pflanzliste in einem Mindestabstand von 14,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer offenen Pflanzscheibe zu versehen, dauerhaft zu pflegen und fachgerecht zu schneiden.

Die Ackerflächen sind gemäß den Vorgabe für die Fläche A 4 in Grünland umzuwandeln. Die Grünlandflächen sind insgesamt extensiv zu pflegen.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen auf den Flächen A 4 bis A 9 sind spätestens in der auf den Beginn der baulichen Tätigkeiten im Plangebiet folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen.

13. Pflanzbindungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begrünung Grundstücksflächen: A 2

Die nicht bebauten und nicht als PKW- Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens 85 % der Pflanzung der Pflanzliste zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Je angefangener 200 m² Grundstückfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen, alternativ ist die Pflanzung von mindestens 5 heimischen Sträuchern oder 30 m² Fassadenbegrünung möglich.

Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist zu jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Begrünung Spielplatz: A 3

Auf den randlichen Flächen des Spielplatzes sind 1- bis 2- reihige Strauchgehölzpflanzungen aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind 2 hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme zu integrieren.

Der Spielplatz ist insgesamt nach den Leitlinien der naturnahen Spielräume zu gestalten. Dazu gehört beispielsweise die Entwicklung von Krautsäumen in Randbereichen, Einsatz von blumenreichem Rasen und extensive Pflegemaßnahmen.

Begrünung der Einschnittsböschung (Bereich der Planstrasse A 2): M 1

Auf der oberen Einschnittsböschung ist eine mindestens 2- reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen. Je 12,00 lfdm ist oberhalb auf der Böschungskrone ein hochstämmiger Obstbaum zu ergänzen. Die übrige Böschungsfäche ist als Wiese zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Begrünung ist als Mulchsaat aus Samen der angrenzenden Wiese durchzuführen. Die Wiesenflächen sind maximal 2x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen.

Begrünung der Garagenrückwände: G 1

Im Bereich der festgesetzten Stellplätze / Garagen sind verbleibende Freiflächen zwischen rückwärtiger Garagenwand / Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze mit heimischen Straucharten zu begrünen.

Die Rückwände sollen mit vorzugsweise selbstklimmenden Kletterpflanzen begrünt werden. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,50 m.

14. Pflanzliste**Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume:

Kulturäpfel regional typischer Sorten wie "Rheinischer Bohnapfel", Rheinischer Krummstiel", "Schafsnase", "Winterrambour", "Jakob Fischer", "Goldpamäne" und "Schöner von Boskoop"

Sträucher:

Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weissdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes alpinum (Alpenbeere), Rosa canina (Hunderose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume:	2 x v.	12 - 14 cm StU
Obstbäume:	2 x v.	7 - 8 cm StU
Sträucher:	2 x v., o.B.	60 - 100 cm Höhe
Heister:	2 x v., o.B.	120 - 200 cm Höhe
	2 x v., o.B.	zweimal verpflanzt, ohne Ballen
	StU	Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,50 m soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

15. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 21 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Die Errichtung von Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen für die einzelnen Baugrundstücke (wie z.B. Wasser, Strom, Gas, Telekom, etc.) sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 1,00 m auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

16. Zuordnung von Ausgleichsfläche

gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 135 a BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern werden gemäss § 18 BNatSchG der Gesamtheit der Grundstücksflächen auf den Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die notwendigen Ausgleichsflächen, welche außerhalb des Plangebiets liegen werden im Teil B externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 BNatSchG erfolgt im Verhältnis der Flächen für Erschließungsanlagen und Bebauungsflächen. Entsprechend dem Landesplanerischen Planungsbeitrag ergibt sich folgendes:

Zuordnung der Ausgleichsflächen (Auszug aus dem Landschaftsplan)

Eingriff / Zuordnung	Erforderliche Ausgleichsfläche	Ausgleich / Zuordnung	Bemerkung
Biotopverlust			
Verlust von Ackerbrache und Gärten	Ausgleichsverhältnis: 1 : 1		
HGW gesamt: 8.980 m² davon Straße A 1 205 m ² Erschl.-Straße 800 m ² Bauflächen 7.975 m ²	HGW gesamt: 8.980 m² davon Straße A 1 205 m ² Erschl.-Straße 800 m ² Baufläche 7.975 m ²	HGW: Zuordnung Straßen: A 3: Begrünung Spielplatz 650 m ² A 2: Begrünung Grund- stücksflächen <u>6.480 m²</u> 7.130 m²	Defizit: 355 m ² Defizit <u>1.495 m²</u> ./ 1.850 m ²
Verlust von Streuobst- wiesenkomplex	Ausgleichsverhältnis: 1 : 2		
Gesamt: 12.800 m ² davon Stadt Koblenz Straße A1+A2 2.890 m ² HGW Straße A1 696 m ² Erschl.-Straße 470 m ² Bauflächen <u>8.744 m²</u> 9.910 m ²	Gesamt: 25.600 m² davon Stadt Koblenz Straße A1+A2 5.780 m² HGW Straße A 1 1.392 m ² Erschl.-Straße 940 m ² Bauflächen <u>17.488 m²</u> 19.829 m²	Stadt Koblenz Zuordnung Straßen: A 9 (teilw.) 5.780 m² HGW Zuordnung Straße A 1: A4 (teilw.) 1.392 m ² Zuordnung E-Straße A4 (teilw.) 940 m ² Zuordnung Bauflächen: A 4 (teilw.) 1.009 m ² A 5 - A 8 11.220 m ² A 9 (teilw.) <u>7.107 m²</u> HGW: 21.668 m² Gesamt 27.448 m²	Überschuss + 1.848 m ² Wird mit dem Verlust von Acker und Gärten verrechnet Bilanz: +/- 0,00

Versiegelung			
Bodenneuversiegelung durch Straßen und Bauflächen		Ausgleichsverhältnis: 1 : 1	Kompensationsflächenzahl gemäß Tabelle Landschaftsplan
Gesamt: 14.160 m² davon:	Gesamt: 14.160 m² davon:		
Stadt Koblenz: 1.840 m ²	Stadt Koblenz 1.840 m ²		Stadt Koblenz A 9 (teilw.) 2.068 m ²
HGW: 12.320 m ²	HGW 12.320 m ²		HGW A 2 - A 8 und A 9 (teilw.) <u>12.358 m²</u>
			14.426 m²

Die Eingriffe in die Biotopfunktionen sind deutlich folgenschwerer als die Versiegelung. Daher wird sich die Zuordnung gemäß § 135 b BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe der Verteilungsmaßstab nach dem Biotopverlust festgesetzt:

Zuordnung der externen Ausgleichflächen (Grundstücksflächen)

1.0 Baugrundstücke (Vorhabenträger / HGW)

Bauflächen	Ausgleichsfläche A 4 (teilweise)	1.009 m ²
Bauflächen	Ausgleichsfläche A 5	3.838 m ²
Bauflächen	Ausgleichsfläche A 6	2.160 m ²
Bauflächen	Ausgleichsfläche A 7	4.114 m ²
Bauflächen	Ausgleichsfläche A 8	2.068 m ²
Bauflächen	Ausgleichsfläche A 9 (teilweise)	7.107 m ²

2.0 Straßenfläche (Vorhabenträger / HGW)

Straße A 1	Ausgleichsfläche A 4 (teilweise)	1.392 m ²
Erschl.-Straße	Ausgleichsfläche A 4 (teilweise)	940 m ²

3.0 Straßenfläche (Stadt Koblenz)

Straße A 1 + A 2	Ausgleichsfläche A 9 (teilweise)	8.530 m ²
------------------	----------------------------------	----------------------

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Sockelhöhe (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Sockelhöhen (bezogen auf OK FF EG) dürfen 0,60 m, gemessen vom höchsten, natürlichen Gelände nicht überschreiten.

1.2 Firsthöhe (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen wird die Firsthöhe auf maximal 11,00 m Höhe festgesetzt, bezogen auf OK FF EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

Bei Geschosswohnungsbau wird die Firsthöhe auf maximal 15,00 m Höhe festgesetzt, bezogen auf OK FF EG.

1.3 Dach (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer bis maximal 40° auszubilden. Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials richtet sich nach den RAL- Farbtönen Nr. 5008 (graublau), 7015 (schiefergrau) 7016 (anthrazitgrau) und 8012 (rotbraun). Weiterhin zulässig sind Dachbegrünung und Metaldach ("vorbewittertes Zinkstehfalz").

Kollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

1.4 Außenwandflächen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Verkleidungen aus Holz, verbittertem Metall, Bruchstein und Naturstein sind zulässig.

Unzulässig sind Holzblockhäuser / Rundstämme.

1.5 Garagen und Stellplätze (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Für die Garagen sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.

Überdachte private Stellplätze sind als offene Fläche oder Stahl-/ Holzkonstruktion auszubilden (Carport).

1.6 Müllbehälter (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit heimischen Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen. (Pflanzliste)

1.7 Parabolantennen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Parabolantennen mit Reflektorschalen mit mehr als 0,90 m Durchmesser, sowie andere Antennen, welche nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehempfang, sind soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

1.8 Versorgungsleitungen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für neu zu errichtende Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind zu den der Erschließung der Gebäude dienenden Straßenseiten bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zulässig.

Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind durch heimische Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,70 m festgesetzt. (Pflanzliste)

Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Gartenbereichen berankte Holz- oder Metallkonstruktionen bis zu max. 2,0 m Höhe und max. 4,0 m Gesamtlänge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zwischen den Gebäuden einer Hausgruppe zulässig.

2.2 Teilversiegelung von Freiflächen: M 2 (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Versiegelung der Bodenflächen ist auf das Nötigste zu beschränken. Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind für alle nicht überbaubaren Flächen bodenversiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) unzulässig. Gestattet sind nur teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. Ökopflaster, breitfugiges Pflaster, Natur- oder Formsteine in Splittbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke etc.

III Hinweise

1. Erhalt von Oberboden: V 1

Zur Erhaltung des biotisch aktiven Oberbodens ist dieser vor den Baumassnahmen gem. DIN 18915 gesondert abzutragen und auf Flächen für die Vegetationsentwicklung anschließend wieder aufzubringen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden vermutlich Überschussmassen an Oberboden anfallen, die entsprechend zu verwerten sind.

2. Dachbegrünung von Nebengebäuden: M 3

Auf Flachdächern von Nebengebäuden wie z.B. Garagen ist die Versiegelung durch eine Dachbegrünung zu reduzieren.

3. Brauchwassernutzung: M 4

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen.

4. Vegetationstechnische Arbeiten

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

Bodenbereiche, die für Bepflanzungen vorgesehen sind, sollen vor Verdichtung und Verunreinigungen bewahrt werden. Zur Vorbereitung des Bodens soll kein Torf verwendet werden. Pestizide und Herbizide sollen ebenfalls nicht angewandt werden.

5. Standorte für die öffentliche Straßen- und Fußwegbeleuchtung gemäß § 126 BauGB

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) können Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich sein.

Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Die Empfehlung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Archäologische Denkmalpflege

Vor Baubeginn sind jegliche Erdarbeiten der unten genannten Dienststelle als zuständige Fachbehörde rechtzeitig (vier Wochen vorher) anzuzeigen.

Die Beteiligung gemäss §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde wird hingewiesen.

Die zuständige Fachbehörde ist:
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung
Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz. Rufnummer 0261.73626.

7. Versorgungsunternehmen

7.1 Deutsche Telekom AG

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom unter folgender Adresse zu informieren:

Deutsche Telekom AG
T- Com. Technik Infrastruktur Niederlassung Mitte
Referent, PTI 13 Koblenz
Moselweiser Strasse 70, 56073 Koblenz
Tel.: 0261.490-4812

7.2 KEVAG

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die KEVAG unter folgender Adresse zu informieren:

KEVAG
Schützenstrasse 80 - 82, 56068 Koblenz
Tel.: 0261.392-1980

7.3 Kabel Deutschland

Drei Monate vor Baubeginn ist die Firma Kabel Deutschland unter folgender Adresse zu informieren:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Region Rheinland-Pfalz / Saarland
Chemnitzer Strasse 2, 67433 Neustadt

IV Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde (Teil A und Teil B)
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind

- Begründung mit Umweltbericht
- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Sondergutachten
- Lärmgutachten
- Straßenplanung (RE- Entwurf)
- Geotechnische Untersuchung mit Bewertung