

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Textteil Bebauungsplan Nr. 257 g

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Industriegebiet (GI) | § 9 BauNVO |
| 1.1.1 Zulässig sind: | |
| 1.1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. | § 9 BauNVO (2) Nr.1 |
| 1.1.2 Nicht zulässig sind: | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| • Die in 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. | |
| • Die in 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe. | |
| • Die in 9 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen. | |
| • Die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| • Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis einschließlich III der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) | |
| 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind: | |
| 1.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. | § 9 (3) Nr.1 BauNVO |
| 1.1.3.2 Einzelhandel als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Anlage 4) der zulässig erklärten Betriebe, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) |
| 1.1.3.3 Tankstellen als flächig untergeordnete Nebenanlagen von Speditionen für die Eigenversorgung. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.4 Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke beträgt 0,2 ha. | § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

- | | | |
|------------|--|--|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Zulässige Grundfläche: | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde.
Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. | § 19 Abs. 4 BauNVO |
| 2.2 | Bauweise: | § 22 BauNVO |
| 2.2.1 | Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich für den Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 257 a (Baugebiet östlich der L 125) aus der Planurkunde. | |
| 2.3.2 | Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über NN nicht überschreiten. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.3.3 | Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern in Bezug zum nächstgelegenen Punkt an der „Planstraße A“ (hier Bezugspunkt die festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse „Planstraße A“, s. Planurkunde), s. Planurkunde und Anlage 1, Bild 1).

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen der Straßenachse „Planstraße A“ durch interpolieren zu ermitteln. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.3.4 | Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche) können über die Höhe nach Ziffer 2.3 hinaus bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). | |
| 2.4 | Baumassenzahl/ Baumasse: | § 21 BauNVO |
| 2.4.1 | Die zulässige Baumasse ergibt sich für den Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 257 c (Baugebiet westlich der L 125) aus der Planurkunde. | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

3. Versorgungsanlagen

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

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Stellplätze und Garagen

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

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 14 (1) BauNVO

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.

Hinweise: Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Ergänzenden Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

- 5.2 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.
- 5.3 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

6. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 6.1. Bei den in der Planurkunde als „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ und mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Nutzungen, welche die Verkehrssicherheit des Knotenpunktes der L 125 in Form von Sichthindernissen beeinträchtigen können, unzulässig.

Hinweis: Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit liegt vor, wenn innerhalb der gekennzeichneten Fläche (Sichtfeld) Sichtbehindernde in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (Bezugspunkt Ausbauhöhe der Planstraße A und/oder Fahrbahnoberfläche der L 125) vorliegen. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb von Sichtfeldern möglich, dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) LBauO

1. Einfriedungen

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

1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und geschlossenen Wänden bis max. 2 Meter Höhe, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden,

zulässig.

In den im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ① und ②) sind Einfriedungen nur in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger etc. sind die o.a. Zaunanlagen in einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden anzubringen.

1.2 Alle zur „Planstraße A“ angrenzenden Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen

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

2.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

2.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 20 m zulässig. Die Höhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der zur Werbeanlage nächstgelegenen Straßenhöhe der „Planstraße A“ (hier Bezugspunkt die festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse „Planstraße A“, s. Planurkunde).

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen der Straßenachse „Planstraße A“ durch interpolieren zu ermitteln.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

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

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in der Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Die in den Artenlisten dargestellten Pflanzqualitäten sind hingegen Bestandteil der Festsetzungen, soweit in den einzelnen textlichen Festsetzungen nichts anderes vorgegeben wird. Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

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

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen.

Dabei sind pro (angefangene) 500 m² anzulegender Grünfläche mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, mindestens einer davon in der 1. Größenordnung. Nach den folgenden Festsetzungen C. 2.2 und C. 2.4 durchgeführte Baumanpflanzungen können für den Nachweis angerechnet werden.

- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ① und ②) sind als Immissions- und Sichtschutzpflanzung durch Anlage eines Gehölzstreifens mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen flächendeckend wie folgt zu begrünen:

Anlage einer zur Grundstücksgrenze abgestuften, mehrreihigen Gehölzanpflanzung mit Bäumen der Artenliste 1 und 2 (davon Anteil Artenliste 1 = 30 %, Anteil Artenliste 2 = 70 %) sowie Sträuchern der Artenliste 3. Die Gesamtanteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Bäume der Artenliste 1 sind hier als Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm und die der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen.

Abweichend hiervon sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereiche flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern / Stauden zu begrünen.

In der festgesetzten flächendeckenden Bepflanzungsverpflichtung sind Einfriedigungen zulässig.

- 2.3 Bei Gebäuden sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

2.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang, ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große, offene Baumscheibe zu pflanzen.

2.5 Die festgesetzten Qualitäten der unter C 2 zu pflanzenden Gehölze und Stauden sind in der Anlage 2 den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen, abweichende Größen sind im Text angegeben.

3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 Die in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (im Straßenseitenraum der L 125 und der Straße „Am Rübenaicher Wald“) vorhandenen Baumreihen bzw. –alleen sind beiderseits entlang der zuvor genannten Straßen durch Anpflanzung der gleichen Art (Winterlinde, Artenliste 1, Pflanzabstand untereinander ca. 15 m) unter Beachtung der technischen Anforderungen bzgl. der Verkehrssicherheit bei Straßenbäumen an Landstraßen, s. Punkt D. Hinweise, fortzuführen.

3.2 Die festgesetzten Qualitäten der unter C 3 zu pflanzenden Gehölze und Stauden sind in der Anlage 2 den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen, abweichende Größen sind im Text angegeben.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 2) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **A 1** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

4.1.1 Es sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). Punktuell sind inselartige Gehölzanpflanzungen als Einzelbäume oder Baumgruppen (bei Gruppen 3 – 5 Stück, Artenliste 1 und 2) bzw. Baum- und Strauchgruppen (Mindestgröße 100 m², Artenliste 2 und 3) in diesen Bereichen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.

Hinweis: Die extensiven Wiesenflächen sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Hauptbrutzeiten der hier vorkommenden bzw. zu fördernden Offenlandarten (Rebhuhn, Goldammer, Fasan und Schafstelze) einmal im Jahr abschnittsweise zu mähen (ab Mitte August) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

4.2 Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **A 2** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Immissions- und Sichtschutzpflanzung wie folgt herzustellen:

4.2.1 Flächendeckende Anlage eines Gehölzstreifens in Form einer beidseits abgestuften, mehrreihigen Gehölzanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, bestehend aus Bäumen der Artenliste 1 und 2 (davon Anteil Artenliste 1 = 30 %, Anteil Artenliste 2 = 70 %) sowie Sträuchern der Artenliste 3. Die Gesamtanteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher (Pflanzeraster 1,5 x 1,5 m). Die Bäume der Artenliste 1 sind hier als Hochstämme mit Stammumfang 16-18 cm und die der Artenliste 2 als Heister zu pflanzen.

4.3 Die festgesetzten Qualitäten der unter C 4 zu pflanzenden Gehölze und Stauden sind in der Anlage 2 den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen, abweichende Größen sind im Text angegeben.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: Die für den Straßenumbau ggf. erforderliche Rodung von vorhandenen Straßenbegleitgrün (Einzelbäume und Gebüschbestände) muss zum Schutz von evtl. dort brütenden Vögeln außerhalb der Brutsaison der relevanten Arten erfolgen.

Ebenfalls müssen Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, außerhalb der Brutsaison der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte März bis Ende Juli) begonnen werden. Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison der relevanten Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Fasan und Schafstelze) Vertreibungs- und Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen, um die o.a. Tötung, oder Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. besetzte Nester vorhanden sind.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Gemäß Fachbeitrag Artenschutz sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 42 Abs. 5 BnatSchG **innerhalb und außerhalb** des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 257 g erforderlich.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches für die Offenlandarten (Rebhuhn, Goldammer, Fasan und Schafstelze) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Teil C: Landespflegerische Festsetzungen, Maßnahmenflächen A1, A2 und Anpflanzfläche Ordnungsziffer ①). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Aufgrund der für das östliche Baugebiet anzunehmenden sukzessiven Entwicklung, einhergehend mit einer entsprechenden sukzessiven Betroffenheit der o.a. Offenlandarten, sind die Maßnahmen A 1 – A 2 nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach umzusetzen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen, hier Ordnungsziffer ①, die ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz (hier insb. für das Rebhuhn) dienen sollen, sind spätestens nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (des jeweiligen Baugrundstücks) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Die **außerhalb** des Geltungsbereiches für die Feldlerche und als ergänzende Maßnahme für das Rebhuhn erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Baubeginn von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (hier Planstraße A) und vor Beginn von privaten Bauvorhaben umzusetzen.

Durch **externe** Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz soll primär der Verlust von **einem** Brutrevier der Feldlerche ausgeglichen werden. Gleichzeitig dient diese Maßnahme auch zur Optimierung von Rebhuhnhabitaten. Zum Ausgleich ist die fachgerechte Anlage von 4 -6 Lerchenfenstern¹ innerhalb von mindestens 2 ha Anbaufläche Winterweizen vorgesehen. Die artenschutzfachliche Eignung der zur Verbesserung der Feldlerchen und Rebhuhnpopulation vorgesehenen Maßnahmenflächen wird fachlich im Vorfeld geprüft bzw. abgestimmt. Die dauerhafte Anlage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme „Lerchenfenster“ wird mit dem/ den jeweiligen Landwirt(en) vertraglich geregelt.

Monitoring / gutachterliche Begleitung: Für die externen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle (Biomonitoring) erforderlich. Dieses ist für die Feldlerche wie folgt durchzuführen:

Die Wirksamkeit der „Lerchenfenster“ wird nach Anlage in der Brutzeit der Feldlerche hinsichtlich der Akzeptanz der Maßnahme (Annahme der Lerchenfenster als Brutrevier) geprüft. Bei einer mangelhaften Akzeptanz sind alternative Maßnahmen zu ergreifen, um den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich dauerhaft sicherzustellen. Die Gewährleistung der qualifizierten Um-

¹ Lerchenfenster: Die Lerchenfenster wurden von Landwirten und Naturschützern in England entwickelt. Dabei werden pro Hektar (mind.) 2 – 3 künstliche Fehlstellen à 20 m² angelegt, z. B. durch Ausheben der Sämaschine. Ansonsten behandelt man diese Stellen wie den restlichen Schlag. Das ist einfach zu realisieren, kann aber den Bruterfolg der Feldlerche im Wintergetreide verdreifachen. Die Lerchenfenster sollten zwischen den Fahrgassen liegen und mindestens 25 m Abstand zum Feldrand aufweisen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

setzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings sowie die Entwicklung und Umsetzung von ggf. erforderlichen Alternativmaßnahmen ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Archäologie:

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz (Telefon 0261-73626).

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in dem durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Bereich zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 2 Absatz 2 des mit Artikelgesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191) geänderten Landeswassergesetzes zu beachten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte entsprechend den Grundsätzen von § 2 Landeswassergesetz über die festgesetzte Versickerungsverpflichtung hinaus so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung verwertet werden.

Als belastet einzustufendes Oberflächenwasser ist gemäß den Maßgaben der für die Oberflächenversickerung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ggf. einer Vorbehandlung (Vorklärung, Ölabscheider etc.) zuzuführen.

Befestigte Flächen in Form von Wege, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, so weit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Im jeweiligen Einzelfall ist daher unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

Dachbegrünung:

Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und der natürlichen Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen, möglichst viele Dachflächen extensiv zu begrünen.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN - Vorschriften: 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“, sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Gliederung der Verkehrsflächen:

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzpflanzungen im Straßenseitenraum:

Es wird auf die Maßgaben des Rundschreibens des ehemaligen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz (aktuelle Bezeichnung: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz) vom 19.02.2001 bzgl. „Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzpflanzungen im Straßenseitenraum, hier Zusammenfassende Regelungen bezüglich der Festlegung von Pflanzabständen zum Fahrbahnrand“ hingewiesen.

Belange der Grünvernetzung:

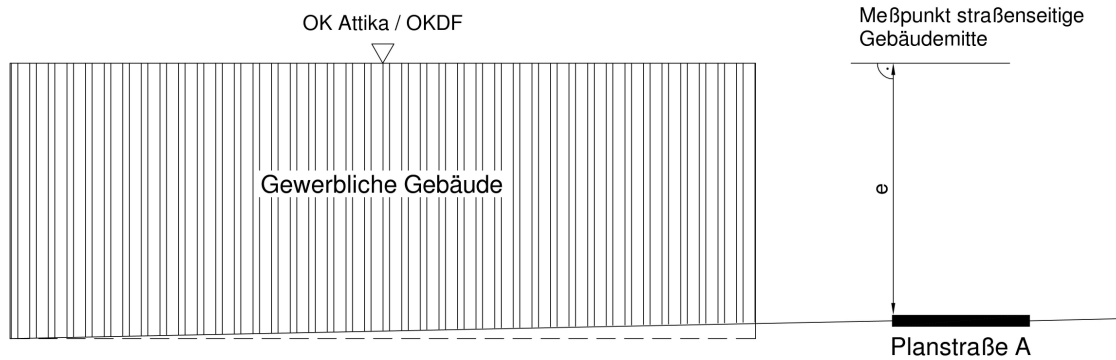
Unter Beachtung der Verkehrssicherheitsbelange sind die Verkehrsgrünflächen und die beidseits der L 125 geplanten öffentlichen Grünflächen (A 1) hinsichtlich der angestrebten Grünvernetzungsfunktion adäquat hochwertig anzulegen und zu unterhalten.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g
 „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

D. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.3



- e : Gebäudehöhe straßenseitig
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OK Attika : Oberkante Attika (Flachdach)
- Bezugspunkt Planstraße A s. textliche Festsetzungen

**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C
 (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)**

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3

Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Artenliste 4

Kletter- und Rankgehölze, mit Topfbällen, 60-100

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Wisterie

Artenliste 5

Flächenhafte Bepflanzung auf den privaten Grünflächen und Straßenbegleitflächen

Kleinsträucher (verpflanzt, mit Topfbällen, 30-40) und Rosen (Strauch, mit Topfbällen, Güteklasse A)

Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata 'Yumanensis'	Zwergheckenkirsche
Pachysandra terminalis	Pachysandra
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Kirschlorbeer
Rosa rugosa alba	Hundsrose
Rosa Rote 'Max Graf'	
Rosa Weiße 'Max Graf'	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Bastardkorallenbeere

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Stauden, im Container

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Ajuga reptans 'Atropurpurea'	Günsel
Aster dumosus 'Kassel'	Kissenaster
Geranium macrorrhizum 'Spessart'	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Hypericum calycinum	Johanniskraut

Extensive Dachbegrünung, Initiierung von Schotterfluren

Aussaat und eine zusätzliche Sprossenansaat und Pflanzung. Alternativ ist die Verlegung einer vorkultivierten Vegetationsmatte möglich.

Saatgutmischung 1 (extensive Wiesenflächen, Krautsäume u. -raine)

für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1: artenreiches Extensivgrünland

Saatgutmischung 2 (Extensivrasen im Straßenrandbereich)

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2

Anlage 3: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der artenschutzrechtlich erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Nr. D Hinweise „Artenschutz“

Hinweis: Die Anlage wird nach Abschluss der erforderlichen Eignungsuntersuchungen/ privatrechtlichen Vereinbarungen bis zum Satzungsbeschluss fertig gestellt.

Bild 2: Lageplan externer Ausgleichsmaßnahmen gemäß Nr. D Hinweise „Artenschutz“

Hinweis: Die Anlage wird nach Abschluss der erforderlichen Eignungsuntersuchungen/ privatrechtlichen Vereinbarungen bis zum Satzungsbeschluss fertig gestellt.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257 g

„Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Entwurf zur Offenlage

Anlage 4: Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, zentren- und nahversorgungsrelevanten- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 257 g

innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)▪ Bücher▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel▪ Musikinstrumente, Musikalien▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele▪ Elektrokleingeräte / Leuchten▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen▪ Waffen und Jagdbedarf▪ Gebrauchtwaren
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren▪ Schnittblumen▪ Zeitschriften/Zeitungen
nicht-innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte▪ Möbel, Matratzen, Betten▪ Fahrräder▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)▪ Teppiche▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)▪ Baustoffe, Holz, Fliesen▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten▪ Autozubehör▪ zoologischer Bedarf▪ Erotikartikel

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Juni 2009, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 89