

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 257b

**Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr.1 BauGB                          |
| <b>1.1 Industriegebiet (GI)</b>  | § 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      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Die in 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe.</li><li>• Die in 9 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen</li><li>• Die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li><li>• 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)</li></ul> | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig ist / 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) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, 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)             |
| 1.1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 0,5 ha. Als Ausnahme werden Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 0,3 ha als zulässig erklärt.   | § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB                      |

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b**

**„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“**

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

- |              |   |  |
|--------------|---|--|
| <b>2.</b>    | <b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>  | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB<br>i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1</b>   | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:  | § 19 BauNVO  |
| <b>2.1.1</b> | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.  | § 19 Abs. 4 BauNVO                                     |
| <b>2.2</b>   | Bauweise:   | § 22 BauNVO  |
| <b>2.2.1</b> | 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                                     |
| <b>2.3</b>   | Höhe baulicher Anlagen:   | § 18 BauNVO  |
| <b>2.3.1</b> | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.   |  |
| <b>2.3.2</b> | 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  |
| <b>2.3.3</b> | 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 Zaunheimer Straße (hier Bezugspunkt die nachrichtlich dargestellte aktuelle Ausbauhöhe des nordwestlichen Fahrbahnrandes der Zaunheimer Straße, s. Planurkunde und Anlage 1, Bild 1). | § 18 (1) BauNVO  |
|              | Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln.  |  |
| <b>2.3.4</b> | 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).   |  |

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b**

**„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“**

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

**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 Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

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.

- 5.2 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg“ sind mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drainpflaster o.ä. herzustellen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Einfriedungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO

§ 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, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden,

zulässig

#### 1.2 Alle zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen 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 Zaunheimer Straße (hier Bezugspunkt die nachrichtlich dargestellte aktuelle Ausbauhöhe der Straßenachse Zaunheimer Straße, s. Planurkunde).

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln. Weitere Höhenbeschränkungen liegen - unbeachtlich der zuvor festgesetzten maximalen Höhenbeschränkung – im Bereich des gekennzeichneten Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen vor. Die im jeweiligen Einzelfall zulässigen maximalen Höhen von Werbeanlagen und sonstigen Nebenanlagen sind in diesem gekennzeichneten Bereich mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

### C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO Nr. 7 und § 9  
(1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) 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 Rechtskraft des Bebauungsplanes zu einem fachgerechtem 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 fachgerechtem 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.

#### 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 Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen.

Hinweis: Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur niedrig wachsende Sträucher (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) angepflanzt werden.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b**

**„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“**

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (der Ordnungsziffer ①) sind flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern/ Stauden zu begrünen.

Ausgenommen von der flächendeckenden Begrünungsverpflichtung sind Grundstückszufahrten / -zuwegungen bis maximal 10 m Breite, Einfriedigungen, Werbeanlagen und die unter Nr. A 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Versorgungsanlagen.

- 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.

- 2.4 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze zur Beschattung der Stellplätze und daher im räumlichen Zusammenhang ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe zu pflanzen.

Bei Anlage von Stellplätzen im Bereich des dargestellten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist anstelle des Laubbaumes der Artenliste 1 eine Strauchgruppe a 3 Sträuchern (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) zu pflanzen.

- 2.5 Festgesetzte Pflanzqualitäten:  
Die unter Nr. C 2 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3a und 3b sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Kletterpflanzen der Artenliste 4 sind in der Größe 60 - 100 zu setzen. Die Arten der Artenliste 5 sind wie folgt zu verwenden: Rosen als Strauch, Güteklasse A mit Topfballen; Sträucher als verpflanzte Sträucher, mit Topfballen, 30 -40 cm; Stauden als Containerpflanzen.

**Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b**

**„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“**

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

**3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 3.1 Auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung als „**Vorhaltefläche für den Bahnan-schluss**“ ist eine extensive Grünlandfläche / Grünlandstrei-fen (Saatgutmischung 1, artenreiches Extensivgrünland) anzulegen.

Hinweis: Der Bereich ist max. zweimal im Jahr zu mähen (frühestens ab August).

- 3.2 Auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Rasenflächen (Saatgutmischung 2) mit kleineren Strauchgruppen in un-regelmäßiger Anordnung anzulegen (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m). Die Anlage der Rasenflächen ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 50 % Sträu-cher, ca. 50 % Rasen.

Abweichend hiervon ist der mit Geh-, Fahr- und Leitungs-recht gekennzeichnete Bereich flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern/ Stauden zu begrünen.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 6)**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt her-zustellen:

- 4.1.1 A 1: Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlas-sen. Im randlichen Bereich der Fläche sind standortgerech-te Laubbäume und Sträucher (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m) in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m anzupflanzen und dauer-haft zu erhalten. In Innern der Fläche sind Greifvogelstan-gen aufzustellen.

Hinweis: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil im Rah-men der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a realisiert.

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

- 4.1.2 A 2: Es ist eine extensive Grünlandfläche (Saatgutmischung 1) mit Strauchgruppen in unregelmäßiger Anordnung anzulegen (Artenliste 3b, Gehölze mit Endwuchshöhe 3,00 m). Die Anlage der Grünfläche ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 50 % Sträucher, ca. 50 % Grünland.

Hinweise: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil (kleinflächig) im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a realisiert. Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (frühestens ab August) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 4.1.3 A 3: Zur Eingrünung des Industriegebietes sind entlang der nordöstlichen und der westlichen Grenze (bzw. entlang der Vorhaltefläche für den Bahnanschluss) standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 und 3a in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 70 % Bäume, ca. 30 % Sträucher.

Die restliche Fläche von A 3 ist als extensive Wiesenfläche durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). Punktuell können randlich Einzelbäume bzw. Strauchgruppen (Artenliste 2 und 3a) in diesen Bereichen gepflanzt werden.

Hinweis: Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (frühestens ab August) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein 2 - 3 m breiter, an die oben genannte Gehölzpflanzung anschließender Streifen ist als Krautsaum nur im Abstand von 2 - 3 Jahren zu mähen.

- 4.1.4 A 4: Die zur Zeit teilweise als Erwerbsobstanlage genutzte und teilweise mit einer Baumhecke bestandene Fläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen, sodass sich auf den gesamten Fläche eine Baumhecke entwickeln kann.

- 4.1.5 A 5: Zur Eingrünung des Industriegebietes sind entlang der Industriegebietesgrenze standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 und 3a in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 – 10 m anzupflanzen. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 70 % Bäume, ca. 30 % Sträucher. Die restliche Fläche ist als extensive Wiesenfläche durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1).

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

Hinweis: Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen (frühestens ab August) oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 4.1.6 A 6: Durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/ Kräuter-  
mischung sind extensive Wiesenflächen anzulegen (für  
Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). Punktuell können  
randlich Strauchgruppen (Artenliste 3a) in diesen Berei-  
chen gepflanzt werden.

Hinweise: Diese Maßnahme wurde bereits zum Teil (klein-  
flächig) im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 257 a  
realisiert. Die extensiven Wiesenflächen sind max. zweimal  
im Jahr abschnittsweise zu mähen (frühestens ab August)  
oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche  
zu entfernen.

- 4.2 Festgesetzte Pflanzqualitäten:  
Die unter Nr. C 4 festgesetzten Bäume der Artenliste 2 sind  
als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 –  
200 cm zu pflanzen.

Die Sträucher der Artenliste 3a und 3b sind als verpflanzte  
Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen  
(Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

5. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 5.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen  
mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
von Gewässern“ sind mindestens gemäß ihrer aktuellen  
ökologischen Wertigkeit zu erhalten.

## D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

### **Artenschutz:**

Gemäß Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Artenschutz werden **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG **innerhalb und außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 257b erforderlich.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Teil C: Landespflegeische Festsetzungen).

Die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen, siehe Begründung.

### **Kompensationsmaßnahmen „Feldlerche“:**

Durch die artenschutzrechtlich erforderlichen **externen** Ausgleichsmaßnahmen sollen die Verluste von 4 Brutrevieren der Feldlerche ausgeglichen werden.

Folgende CEF-Maßnahmen sind vorgesehen:

???

Die mit der Herstellung der öffentlichen und privaten Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigung der Belange des Artenschutz werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen sichergestellt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen sind in der **Anlage 3** dargestellt.

**Monitoring** / gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle (Biomonitoring) erforderlich. Dieses ist für die Feldlerche durchzuführen.

In einem ca. 15 ha großen Suchraum der Feldlandschaft außerhalb des B-Plangebietes ist vor Umsetzung der Einzelmaßnahmen der Ausgangszustand (Bestandskartierung der Feldlerche) zu dokumentieren. Das nach Umsetzung der Einzelmaßnahmen anschließende Moni-

*Textanpassung muss noch analog zu den Festlegungen zum B-Plan Nr. 228 erfolgen!*

*Z.Z. erfolgt noch die Abstimmung mit der UNB / ONB*

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

Monitoring dient dann zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen im Vergleich zum Status-Quo der Bestandskartierung.

Das Monitoring sollte mindestens zweimal in den ersten 5 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden. Als positives Ergebnis dieser Überprüfung kann nur gelten, wenn sich in dem definierten Suchraum mindestens 4 weitere Feldlerchen-Brutpaare angesiedelt haben.

Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings 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, Freileitungsmasten etc. durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. ist insbesondere in den durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und/ oder den als Schutzstreifen Hochspannungsleitungen gekennzeichneten Bereichen 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.

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

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte weiterhin so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt

## Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

### „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ *Konzeption*

und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

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

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.

#### **Monitoring zum Gewässerschutz:**

Potentielle Auswirkungen - Verminderung/ Verschlechterung der Quellschüttung des Anderbaches durch Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers in ein anderes Gewässereinzugsgebiet (Schleiderbach) - sollen durch ein Gewässer-Monitoring dokumentiert werden. Insbesondere sollte die Quellschüttung durch ein Anfangsmonitoring (hier status-Quo ohne Bebauung) und durch weitere Erhebungsmaßnahmen im Laufe der baulichen Entwicklung dokumentiert werden. Sollte vorhabensbedingt eine erhebliche Verschlechterung des Gewässerregimes des Anderbaches und der hiermit verbundenen Schutzgüter (u.a. Auenenbiotope) festgestellt werden, müssen entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

#### **Dachbegrünung:**

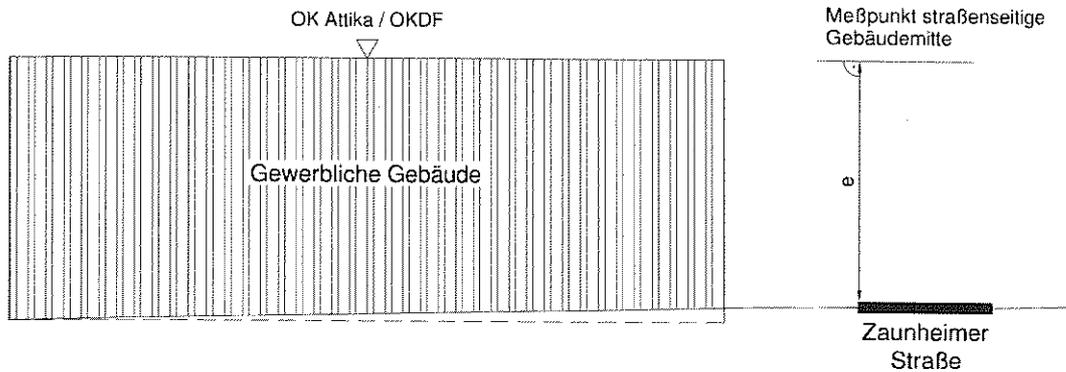
Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und der natürlichen Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen, möglichst viele Dachflächen extensiv zu begrünen.

#### **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.

**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 Zaunheimer Straße s. textliche Festsetzungen A2.3

**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)**

**Artenliste 1: Bäume**

(Stellplatzanlagen)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hain-Buche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Artenliste 2: Bäume**

(flächige Gehölzpflanzung, privater / öffentl. Bereich)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ Konzeption

**Artenliste 3a: Sträucher**

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

**Artenliste 3b: Sträucher (mit Endwuchshöhe 3,00 m)**

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

**Artenliste 4: Kletterpflanzen**

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis - Sorten
Geißschlinge	Lonicera - Sorten

**Artenliste 5: Bodendeckende Gehölze und Stauden**

Apfel - Rose	Rosa rugosa ‚Rotes Meer‘
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa ‚Goldteppich‘
Böschungsmyrte	Lonicera pileata
Niedrige Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii ‚Hancock‘
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium – Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon

**Saatgutmischung 1 (extensive Wiesen, Krautsäume u. –raine)**

für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1: artenreiches Extensivgrünland

**Saatgutmischung 2 (Straßenseitenflächen, Rasenflächen)**

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

~~Entwurf zur Offenlage~~ Konzeption

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

Die folgenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Alternativ zum Grunderwerb bestehen für die Durchführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vertragliche Vereinbarungen seitens der Stadt Koblenz mit dem Eigentümer. Diese vertraglichen Vereinbarungen werden durch eine grundbuchliche Belastung (Grunddienstbarkeit) gesichert.

Kommune	Gemarkung	Flur	Parzelle	Eigentümer	Größe [m <sup>2</sup> ]
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
Stadt Koblenz	Rübenach				
<b>Gesamt</b>					<b>90.000 ???</b>

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 257b

„Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“

Entwurf zur Offenlage *Konzeption*

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

**Lageplan wird bei Vorliegen der Maßnahmenflächen natürlich ausgetauscht!**

