

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 228 a

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Dienstleistung und Technologie - | § 11 BauNVO |
| 1.1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) – Dienstleistung und Technologie – dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen, die dem Bereich Dienstleistung und Technologie zuzuordnen sind. Zulässig sind: | |
| 1.1.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe. | |
| 1.1.1.2 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen. | |
| 1.1.1.3 Unternehmensnahe Dienstleistungsbetriebe in Form von Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen sowie Betriebe und Einrichtungen der Lehre und angewandten Forschung / Entwicklung (F+E). | |
| 1.1.1.4 Nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dienen. Gewerbliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur zulässig, wenn diese der o. a. Hauptnutzung funktional zugeordnet und dieser in Grundfläche und Bau-masse deutlich untergeordnet sind. | |
| 1.1.1.5 Nicht wesentlich störende, produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Gewerbebetriebe, die einem oder mehreren Bereichen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie, Elektro-, Umwelt-, Medizintechnik und/ oder vergleichbaren technologieorientierten Branchen zuzuordnen sind. | |
| 1.1.1.6 Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen. | |
| 1.1.1.7 Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels und Motels. | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 a

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich a“

Satzungsfassung

- 1.1.1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Betrieb funktional und räumlich zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist / sind:
 - 1.1.2.1 Anlagen für (sonstige) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundene Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagennutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind.

 - 1.1.2.2 Handelsbetriebe für den Handel mit Kraftwagen ohne Instandhaltung und Reparatur (gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 (WZ 2008) mit dem WZ 2008 Kode 45.1), bei denen die Grundfläche von Präsentationsfreiflächen deutlich der Grundfläche von Präsentationsräumen untergeordnet ist.

 - 1.1.2.3 Sonstige nicht wesentlich störende produzierende, oder reparierende, oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe.

 - 1.1.2.4 Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 4) und nur 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.

 - 1.1.2.5 Unselbständige Verkaufsstätten, die der zulässig erklärten Hauptnutzung unmittelbar räumlich zugeordnet sind, ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 a

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich a“

Satzungsfassung

- 1.2 Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO
- 1.2.1 Zulässig sind:
- 1.2.1.1 Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 BauNVO (2) Nr.1 und Nr.2
- 1.2.2 Nicht zulässig sind:
- 1.2.2.1 Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 4) und nur 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) BauNVO
- 1.2.2.2 Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe. § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
- 1.2.2.3 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. § 1 (6) Nr.1 BauNVO
- 1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- 1.2.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 8 (3) Nr.1 BauNVO
- 1.2.3.2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 (3) Nr.2 BauNVO
- 1.2.3.3 Die in § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. § 1 (5) BauNVO

- | | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche: | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. | § 19 (4) BauNVO |
| 2.2 | Bauweise: | § 22 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2.2 | 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 (4) BauNVO |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.3.2 | Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen 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 bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, s. Planurkunde und Punkt E. hier Anlage 1, Bild 1). | § 18 (1) BauNVO |
| | Verlaufen zwei oder mehrere Gemeindestraßen in einem gleich großen Abstand zum Gebäude, so ist pro Gemeindestraße die jeweils resultierende Gebäudehöhe zu ermitteln. Die so ermittelten einzelnen Gebäudehöhen dürfen jeweils die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. | |
| | Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln. | |
| 2.3.4 | Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.3.1 um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). | |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 a

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich a“

Satzungsfassung

- 2.4 Geschossfläche: § 20 (2) BauNVO
- 2.4.1 Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde.
- 2.4.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO
- 3. Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen 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 und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 14 (1) BauNVO
- 5. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.1 Das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. zu versickern.
- Hinweis: Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten.
- 5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen als potentiell belastet einzustufenden Flächen ist unzulässig.
- 5.3 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- 6.1. Bei den in der Planurkunde als „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ und mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Nutzungen, welche die Verkehrssicherheit der Bahnübergänge in Form von Sichthindernissen beeinträchtigen können, unzulässig. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Hinweis: Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit liegt vor, wenn Sichthindernisse innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) 0,80 m über die Höhengradienten der Eisenbahnstrecke oder 0,80 m über die Höhengradienten der querenden Bustrasse bzw. der betrieblichen Trasse hinausragen. Als Bezugspunkte sind in der Planurkunde die entsprechenden Gradientenhöhen im Bereich der Sichtdreiecke dargestellt. Zwischenhöhen sind bei Bedarf durch lineare Interpolation zu ermitteln. Die Festsetzung wird weiterhin im Falle einer Entwidmung der Bahnanlage (Freistellung von den Betriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz) funktionslos.

7. **Festsetzung von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum („Baurecht auf Zeit“)** § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB

- 7.1 Für die in der Planurkunde festgesetzten SO- und GE-Gebiete und öffentliche Verkehrsflächen wird ein „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung für einen bestimmten Zeitraum“ festgesetzt.

- 7.2 Auf den mit „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung für einen bestimmten Zeitraum“ festgesetzten Flächen ist ein genehmigungspflichtiger Bimsabbau bis zu zwei Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zulässig. Hier-von abweichend wird die jeweils festgesetzte Folgenutzung ebenfalls in den mit „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ festgesetzten Flächen für zulässig erklärt.

- 7.3 Die jeweils zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung. § 9 (2) Satz 2 BauGB

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 bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken,
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen
- geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden

1.2 Straßenseitige Einfriedungen oder zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ angrenzenden Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 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 In den Sondergebietsflächen dürfen Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden nur bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenfläche auf nur einer Außenseite, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen.

2.3 In den festgesetzten Sonder- und Gewerbegebietsflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

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

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Verkehrs-/ Grün-/ Ausgleichsflächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) zeitlich fachgerecht umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen 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.

Hinweis: Extensive Wiesenflächen sind max. zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei Mahdmaßnahmen auf extensiven Wiesenflächen hat der früheste Mahdtermin innerhalb des Jahres nach dem 30. Juni zu erfolgen.

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 Punkt E. hier Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

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

- 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.

Hinweis: Die nach den nachfolgenden Festsetzungen der Punkte 2.2, 2.3 und 2.5 hergestellten (horizontalen) Grünflächen können hierbei angerechnet werden.

- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

- 2.2.1 Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher.

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke in regelmäßigen Zeitabständen und abschnittsweise „Auf-den-Stock“ zu setzen.

- 2.2.2 Flächen mit der Ordnungsziffer ② sind flächig in offener Gestaltung mindestens in Form von Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) und / oder Bodendeckern/ Stauden (Artenliste 5) zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Einzel- und Gruppenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) ebenfalls zulässig. Ausgenommen von der flächigen Begrünung sind Grundstückszufahrten / -zuwegungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen und die unter Punkt A. 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Nebenanlagen.

- 2.2.3 Flächen mit der Ordnungsziffer ④ sind mit Bäumen und Sträuchern (Artenliste 1 + 3) zu begrünen. Die Bäume und Sträucher können in Einzelstellung oder als Gruppen gepflanzt werden.

- 2.3 Bei Gebäuden der SO-Flächen und der Gewerbeflächen 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).

Satzungsfassung

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankenelemente/ 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 Beträgt die Summe aller Dachflächen pro Baugrundstück mehr als 1.000 m², dann sind mindestens 20% der Gesamtdachfläche zu begrünen (mind. extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

Abweichend hiervon sind in den mit der Ordnungsziffer ⑤ gekennzeichneten Flächen alle Dachflächen vollflächig zu begrünen (mindestens extensiv, Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht), wenn die Summe aller Dachflächen pro Baugrundstück mehr als 1.000 m² beträgt. Hierbei können einzelne Dachflächenbereiche oder Anlagen/ Einrichtungen in der Dachfläche sowie Dachflächen von Nebenanlagen (Gesamtflächenanteil maximal ≤ 20% der Gesamtdachflächen) von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden, wenn einer Begrünung ein betriebliches Erfordernis entgegensteht und dieses nachgewiesen wird, z. B. Flächen für Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder, Solarenergienutzung o.ä. Nutzungen.

- 2.5 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.

- 2.6 Die unter Punkt 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 3 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.

- 3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen (Grün-, Verkehrs-) Flächen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 3.1 Auf den im Plan dargestellten und mit der Ordnungsziffer ③ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird die Anlage von Wegen (Fuß-/Rad-/Unterhaltungsweg) innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Wegebreite beträgt 3,0 m, zuzüglich einem beidseitigem Bankett von jeweils maximal 0,5 m. Die Wege sind mit wassergebundener Decke, ohne Randsteine, herzustellen. Die wegebegleitende Grünfläche ist als Rasenfläche (Mindestbreite 3 m) mit Baumreihe (Abstand 10 m untereinander) auf einer Wegeseite und als Rasenstreifen (Mindestbreite 1 m) auf der anderen Wegeseite herzustellen. Es sind Laubbäume der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Für die Rasenflächen ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) zu verwenden.
- 3.2 In den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 5 Straßenbäume des Bestandes zu erhalten und mindestens weitere 45 Straßenbäume (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 3.3 In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mindestens 16 Bäume (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 3.4 Die unter Punkt C. 3 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 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 6) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:
- 4.1.1 A 1: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 und 3 in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 10 - 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher. Innerhalb der Anpflanzungen sollen an geeigneten Stellen gehölzfreie Flächen (max. 50 m² pro Einzelfläche) ohne Ansaat als ‚Lichtungen‘ belassen werden.
- 4.1.2 A 2: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 und 3 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. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.
- 4.1.3 A 1 und A 2: Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Restflächen ist hieran anschließend ein 2 - 3 m breiter Krautsaum und daran anschließend extensive Wiesenflächen anzulegen. Die extensive Wiesenfläche ist durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1) anzulegen.
- Hinweis: Der Krautsaum ist abschnittsweise einmal jährlich zu mähen.
- 4.1.4 A 3 und A 5: Es sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). Punktuell können randlich Einzelbäume bzw. Baumgruppen (Artenliste 2 als Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm) in diesen Bereichen angelegt werden.
- 4.1.5 A 4: Es ist eine Bepflanzung in Form einer Baumreihe mit Eberesche (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) anzulegen. Die Bäume sollen mittig in der Fläche in einem Pflanzabstand von ca. 15 m gepflanzt werden. Als Unternutzung ist eine artenreiche Extensivgrünfläche (Untersaat mit Regelsaatgutmischung RSM 8.1) anzulegen.

Satzungsfassung

- 4.1.6 A 6: Es ist eine Streuobstwiese mit Kernobst anzulegen. Es sind Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm) standortgerechter Lokalsorten zu verwenden (Artenliste 6). Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt mindestens 12 m. Es ist pro 250 m² der Fläche ein Hochstamm zu pflanzen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 4).
- 4.2 In den mit A 5 und A 6 gekennzeichneten Flächen ist ausnahmsweise die Anlage von Wegen (als Fuß- /Rad-/ Unterhaltungswege) zulässig. Die maximal zulässige Wegebreite wird mit 3,0 m, zuzüglich einem beidseitigem Bankett von jeweils maximal 0,5 m, festgesetzt. Die Wege sind mit wassergebundener Decke, ohne Randsteine, herzustellen.
- 4.3 Die unter Punkt C. 4 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz und Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: 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, müssen 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 der Avifauna Vertreibungs- und Vergrämungsmaßnahmen 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.

Gemäß Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Artenschutz werden **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG **innerhalb und außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 a erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E., hier **Anlage 3** dargestellt.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Punkt C: Landespflegerische Festsetzungen). Hierbei wird ein Großteil der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 5 (Mindestflächengröße insg. 7 ha) abweichend zu den sonstigen Ausgleichsfestsetzungen als Maßnahme zum Artenschutz vorgezogen. Diese Maßnahmen sind bis Ende des Jahres 2010 umzusetzen.

Satzungsfassung

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

Als Ersatzlebensraum für die planungsbedingt betroffenen 6 Feldlerchenpaare werden im Bereich Kesselheim mind. 12 ha Wintergetreide eingesät und mit „Lerchenfenstern“ versehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen durch die Gemeinde und deren Umsetzung in Form von Lerchenfenster (2 ha pro Paar mit je 3 Fenstern, insg. 36 St.) wird durch privatrechtliche Verträge mit Landwirten gesichert, die entsprechende Flächen im naturräumlichen Umfeld des Eingriffs bewirtschaften. Diese Maßnahmen wurden bereits Anfang 2010 umgesetzt. Durch vertragliche Vereinbarungen werden somit Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz durch die Stadt Koblenz auf geeigneten und verfügbaren Flächen bereitgestellt.

Die privatrechtlichen Verträge zur Sicherung der Artenschutzmaßnahme verpflichten den jeweiligen Landwirt, die Maßnahmen dauerhaft umzusetzen und diese Verpflichtung im Bedarfsfall auf einen Nachfolger zu übertragen. Im Falle einer zukünftigen Nichterfüllbarkeit dieser Verpflichtung wird die Stadt Koblenz hiervon frühzeitig, mindestens ein Jahr im Voraus, unterrichtet, damit rechtzeitig alternative Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Koblenz ergriffen werden können.

Um ein potentiell bestehendes Ausfallrisiko dieser vertraglichen Vereinbarungen im Sinne des Artenschutzes zeitnah auszugleichen, verpflichtet sich die Stadt Koblenz alternativ auf eigenen Flächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsraum die erforderliche Anzahl und Qualität der o.a. Lerchenfenster zu erbringen. Im erforderlichen Umfang würde dann die Stadt Koblenz Pachtverträge von in ihrem Grundbesitz befindlichen Landwirtschaftsflächen umgestalten, bzw. alternativ kündigen und neu verpachten, so dass die artenschutzrechtlichen Maßgaben bzgl. einer dauerhaften Anlage der erforderlichen Lerchenfenster in der o.a. Gesamtanzahl und Qualität auf eigenen Flächen ebenfalls sichergestellt werden könnte.

Satzungsfassung

Aufgrund der vorhandenen Anzahl, Größe und Lage der städtischen Grundstücke sowie der relativ kurzfristigen Umsetzbarkeit von Lerchenfenstern könnte somit auch das o.a. Ausfallrisiko durch die o.a. Ersatzmaßnahmen sicher bewältigt werden.

Der Ausgleich für den prognostizierten Verlust der 2 Schafstelzenreviere erfolgt durch die frühzeitige Umsetzung eines Großteils der festgesetzten Maßnahmen A 3 und A 5 s. o., bei denen Ackerflächen in extensive Grünlandflächen zu entwickeln sind.

Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen sollen bis zur weiteren planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b ein Teil der bereits im städtischen Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bewirtschaftet werden, vgl. Punkt E., hier Anlage 3. Durch Sukzession sollen Brachflächen entstehen, die zu einer qualitativen Aufwertung des Lebensraumes für die betroffenen Arten führt. Aufgrund der ähnlichen Lebensraumsprüche kann mit diesen Maßnahmen auch der prognostizierte Lebensraumverlust des Sumpfrohrsängers ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen sind durch Einstellung der Bewirtschaftung bis Ende 2010 umzusetzen.

Monitoring / gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle (Biomonitoring) erforderlich. Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Feldlerche wird die Wirksamkeit der Maßnahmen über ein Monitoring (Erfolgskontrolle) ab Frühjahr 2011 überprüft.

Zum Monitoring wird konkret festgelegt, dass auf den Flächen in Kesselheim für die Feldlerche eine Wirksamkeitsüberprüfung im Frühjahr 2011 erfolgt. Wenn die neuen Lerchenfenster von mindestens 6 Brutpaaren angefliegen bzw. genutzt werden, ist die erforderliche Wirksamkeit nachgewiesen. Für die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a und auf in der Anlage 3 dargestellten externen Maßnahmenflächen ist nach Umsetzung der Maßnahmen im Frühjahr 2011 eine Erfolgskontrolle in dem Bereich zwischen Bubenheimer Weg, Ortslage Bubenheim, südlicher Grenze des Bebauungsplanes 229 und Bahntrasse durchzuführen.

Satzungsfassung

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind die Anzahl der Brutreviere aus dem in der Anlage der Begründung beigefügtem Gutachten¹. Die Anzahl der entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu modifizieren.

Für den prognostizierten Verlust eines Rebhuhnrevieres ist die Wirksamkeit der bereits im Bebauungsplan Nr. 229 zum Ausgleich festgelegten Maßnahmen auf den im Umfeld der Kuffner Mühle gelegenen Flächen zu überprüfen, da die im damaligen Bebauungsplanverfahren getroffene Prognose im Bezug auf den Verlust eines Rebhuhnrevieres nach den aktuellen gutachterlichen Feststellungen erst bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a voraussichtlich eintreten wird.

Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Einziehung von Verkehrsflächen:

Bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen, für die in der Planurkunde durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung i.V. mit Baugrenzen und Baulinien eine andere Nutzung (Bebauung) festgesetzt wird, werden durch die Festsetzung als überbaubare Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingezogen und stehen nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung.

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.

¹ B-Plan 228 / FNP-Änderung "Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Strasse und der Strasse Bubenheimer Bann", Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, März 2009

Altlasten / Erdarbeiten:

Die Altablagerungsflächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), gekennzeichnet.

Im Zuge eines Altablagerungsverdachts, „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“ mit der Reg.-Nr. 111-00 000-265, wurden auf den Flurstücken 95/9, 95/10 und 95/11, Gemarkung Bubenheim, Flur 1, (Bezeichnung zum Stand der Untersuchung: 95/5 Bubenheimer Weg) in Koblenz neun Schürfproben genommen und chemisch analysiert. Die Untersuchungen ergaben, dass sich im Bereich verschiedener Schürfe Schichten aus Bauschutt, Schwarzdecke und diversen anthropogenen Materialien befinden. Diese weisen im Feststoff erhöhte PAK- und Kohlenwasserstoffkonzentrationen, sowie z. T. einen erhöhten TOC-Gehalt auf.

Bei Nutzungsänderungen und Tiefbaumaßnahmen bzw. Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine fachgutachterliche Begleitung mit abschließender Dokumentation notwendig. Im Vorfeld ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu beteiligen.

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: 0 26 1 / 66753000). Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zur beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

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.

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Bestimmungen der DIN 4020 durchzuführen.

Bahnlärm:

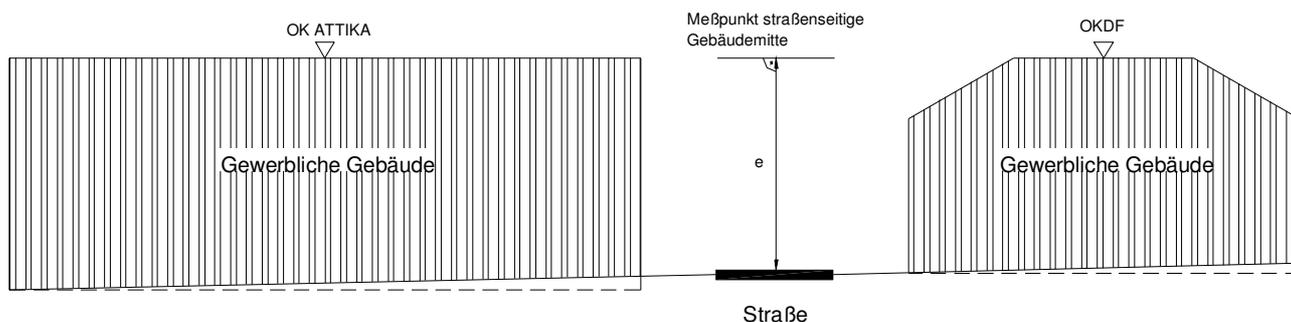
Die Bahnstrecke ist und bleibt weiterhin widmungsrechtlich eine Eisenbahnanlage; im Falle der Reaktivierung ergeben sich für die im Geltungsbereich und auch im sonstigen Umfeld gelegenen Grundstücke keine Ansprüche auf Maßnahmen gegen den Bahnlärm.

Kabelanlagen auf dem Bahngelände:

Auf dem Bahngelände befinden sich DB-Kommunikationstechnik Streckenfernmeldekabel F3283 und das Bahnhofskabel FB104 der DB Netz AG. Kabel/ Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht beschädigt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Adresse des Ansprechpartners lautet (unter der Bearbeitungsnummer 504 161 617): DB Kommunikationstechnik GmbH, Netzadministration, Fax: 069-265-57811, E-mail: netzadministration-w@deutschebahn.com. Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen erfordern umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel und der Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten wird eine Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner empfohlen: DB Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb und Kundenbetreuung, Anschrift: Postfach 100851, 45008 Essen, Fax: 069-265-21028, E-mail: info.vertrieb-west@deutschebahn.com Die Forderungen des Kabelmerkblattes der Deutschen Bahn AG und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Diese sind unter zuvor genannter Anschrift zu beziehen. Eine Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zu übersenden.

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2



e : Gebäudehöhe straßenseitig
 OKDF : Oberkante Dachhaut am First
 OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)

Definition Attika zu diesem B-Plan: Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.

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

Artenliste 1: Bäume

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

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

Artenliste 3: 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 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	Symphoricarpus chenaultii ‚Hancock‘
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium – Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon

Pflanzenliste 6: Obstbäume

<i>Apfel:</i>	<i>Birnen:</i>
Adersleber Kalvill	Neue Poiteau
Baumann Renette	Petersbirne
Bohnapfel	Prinzessin Marianne
Graue Herbstrenette	Rote Bergamotte
Herberts Renette	Gelbmöstler
Kaiser Alexander	Grüne Jagdbirne
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Mautapfel	
Nordhausen	
Prinzenapfel	
Trierer Weinapfel	
Rote Sternrenette	
Roter Bellefleur	
Roter Eiserapfel	
Schafsnase	
Winterrambour	

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

für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1: artenreiches Extensivgrünland

Saatgutmischung 2 (extensive Wiesen, Krautsäume u. –raine)

Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 4: Halb- und Teilschattenbereiche

Saatgutmischung 3 (Straßenseitenflächen, Rasenflächen)

Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 a

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9

- Teilbereich a“

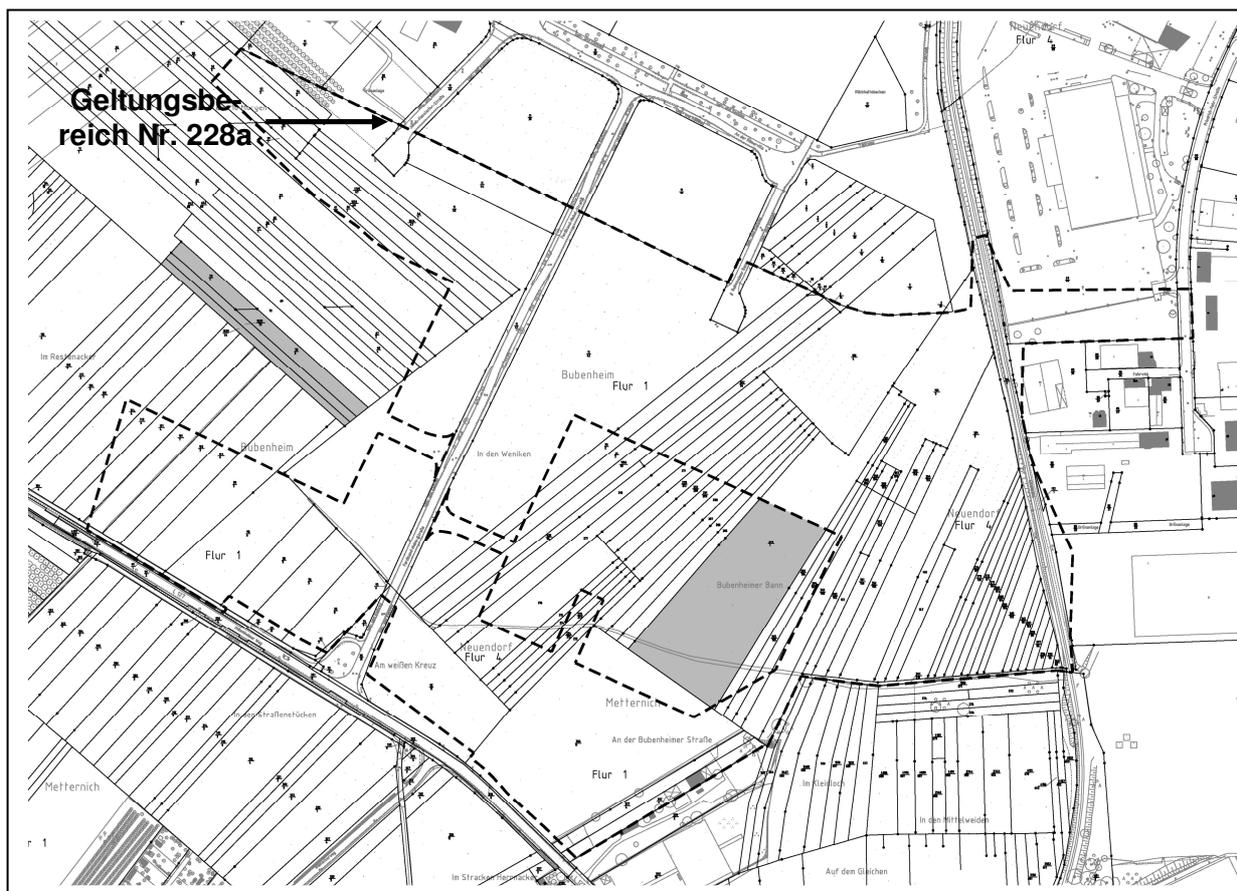
Satzungsfassung

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

Die folgenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz:

Kommune	Gemarkung	Flur	Parzelle	Eigentümer	Größe ² [m ²]
Stadt Koblenz	Bubenheim	Flur 1	73/1	Stadt Koblenz	946
Stadt Koblenz	Bubenheim	Flur 1	73/2	Stadt Koblenz	1.549
Stadt Koblenz	Bubenheim	Flur 1	1038/73	Stadt Koblenz	1.363
Stadt Koblenz	Bubenheim	Flur 1	1039/73	Stadt Koblenz	1.144
Stadt Koblenz	Gemarkung Neuendorf	Flur 4	200/1 (tlws.)	Stadt Koblenz	12.230
Gesamt					17.232

Bild 2: Lageplan externer Ausgleichsmaßnahmen (grau angelegt) gemäß Punkt D. Hinweise „Artenschutz“



² Die Flächengröße wurde graphisch ermittelt.

Anlage 4: Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, zentren- und nahversorgungsrelevanten- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 a

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▪ Gebrauchsgüter
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