

## Text

### zum Bebauungsplan Nr. 106 „Freizeitzentrum Gülser Moselbogen“ Änderung Nr. 4 und Erweiterung

Zur besseren Übersicht wird den textlichen Festsetzungen die folgende Überschrift vorangestellt:

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Des Weiteren werden die unter 2. im Text zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt neu gefasst:

2. Sondergebiet (SO) Wassersport (WSP) -Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO-
  2. 1. Das in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Sondergebiet (SO) Wassersport – Hafengebiete dient zum Zwecke der Erholung, den damit verbundenen wassersportlichen Einrichtungen und dem touristisch genutzten Wohnen

Zulässig sind:

In dem mit **A** bezeichneten Bereich :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber
- Ferienwohnanlage
- Ausstellungs-, Reparatur- und Winterlagerhalle
- Wassertankstelle
- Bootsliegeplätze.
- Stellplätze

In dem mit **B** bezeichneten Bereich:

- Ausstellungs-, Reparatur - und Winterlagerhalle
- Stellplätze

2. 2. Das in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Sondergebiet (SO) Wassersport - Vereinsbereich dient der Unterbringung von Vereinen, zu deren Vereinszweck die Ausübung des Wassersportes gehört und zu deren vornehmlichen Aufgaben die Jugendarbeit zählt.

Zulässig sind:

- Gebäude, die als Vereinsheime dienen, sowie damit räumlich verbundene Einrichtungen und Anlagen zur Unterbringung vereinseigenen Materials.

Die unter 3. Garagen und Stellplätze getroffenen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

3. Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete (SO) Campingplatz und Wassersport – Hafengebiete sind Garagen und Stellplätze nur an den dafür festgesetzten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nach 3. Garagen und Stellplätze wird folgendes neu eingefügt:

#### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 4 BauNVO)

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 4 BauNVO ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

#### **Festsetzungen über Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.
- Nebenanlagen in Form von Schuppen oder dergl. sind unzulässig
- Die Lagerung von Flüssigbrennstoffen ist nur in Form von Sammelanlagen in den jeweiligen Sondergebieten zulässig.
- Abfallbehälter sind in überbauten oder überdachten Anlagen oder Nischen der Gebäude unterzubringen.

Der Punkt 5 der textlichen Festsetzungen entfällt in der vorliegenden Form. Stattdessen wird folgendes hinzugefügt:

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Gestaltung von baulichen Anlagen, Grundstücksfreiflächen und Erschließungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 und § 10 LBauO)

Zum Schutz des Landschaftsbildes (Einsehbarkeit von den Moselhängen) müssen alle von außen sichtbaren Bauteile eine nach Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Bauliche Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Ebenso ist die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig. Zulässig ist die Gestaltung mit warmen Erd- oder Gesteinsfarben. Unbegrünte Dachflächen sind in landschaftstypischen schiefergrauen Farben herzustellen. Im Übrigen ist bei Flachdachkonstruktionen die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Befestigungen von Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke) sowie von Erschließungsanlagen sind nur in dem Umfang zulässig, wie dieses wegen der Art der Nutzung dieser Fläche erforderlich ist. Pro Gebäudeeinheit dürfen Terrassenflächen bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>2</sup> voll versiegelt werden. Zur Befestigung aller anderen Flächen sowie der Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (mindestens 25 % der Oberfläche wasserdurchlässig), die einen Grüncharakter aufweisen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit Rasenfugen etc.), zulässig.

## Landespflegerische Festsetzungen

### **Allgemeine Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Mindestqualität für die zu pflanzenden Bäume gilt für Obstbäume inkl. Wildobst und Nussbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mindestens 7 cm,  
für Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12/14 cm.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind nur Arten der heimischen Laubholzflora zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Hinweise). Alle zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie angrenzende Biotoptypen sind während der Bauzeit vor schädigendem Einfluss (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen im Traufbereich der Krone) durch Schutzvorrichtungen gemäß DIN 18920 zu schützen. Die vorhandenen Obstbäume sowie die aufgeführten Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht extensiv zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen; innerhalb der Überschwemmungsgrenze durch Arten der Hartholzaue. Der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngern ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Bei Neupflanzungen von Obstbäumen ist eine Düngung der Baumscheiben mit Kompost oder Stallmist zulässig.

### **Erhalt und Sicherung des Streuobstwiesenkomplexes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Zum Erhalt der bestehenden Vegetation, insbesondere des Streuobstwiesenkomplexes darf in dem gekennzeichneten Bereich keine Änderung oder Intensivierung der derzeitigen Nutzung vorgenommen werden. Der derzeitige Zustand der Flächen ist durch eine fachgerechte, extensive Pflege der Wiesenflächen, Obstbäume und sonstigen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten (Pflegehinweise s. u.). Bei Ausfall von Bäumen sind standortgerechte heimische Obstsorten als Hochstamm, im Überschwemmungsbereich Arten der Hartholzaue nachzupflanzen. In den öffentlichen Grünflächen sind die bestehenden Zaunanlagen sowie die Nadelbäume (nach Abgang oder zur Begünstigung von anderen Laubbaumarten) zu entfernen.

### **Wiederaufnahme einer extensiven Bewirtschaftung brachgefallener Streuobstwiesen / Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen – A 1.1 und 1.2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit A 1.1 und 1.2 gekennzeichneten Flächen sind die verbuschten Streuobstbestände zur Aufwertung der Biotopstrukturen und der Erholungsfunktion wieder in extensiv genutzte Streuobstwiesen zurückzuführen. Ziel der Unternutzung ist eine kräuterreiche extensive Wiese. Dazu sind in zeitlich deutlich versetzten Abschnitten der Unterwuchs, Nadelgehölze sowie abgestorbene oder kranke Obstbäume weitgehend zu entfernen. Im 1. Pflegejahr darf nur ca. 1/3 der Vegetation beseitigt werden. An die frei gewordenen Stellen sind neue hochstämmige Obstbäume nachzupflanzen, wobei der Anteil von Apfelbäumen 20 % nicht unterschreiten sollte (Pflegehinweise s. u.). Das Abflämmen der Flächen ist verboten. Im Überschwemmungsbereich dürfen nur Arten der Hartholzaue nachgepflanzt werden.

## **Anpflanzung von Bäumen – A 2, 3, 4, 5** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Gebäude 14 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume anzupflanzen. Vorhandene Bäume können erhalten und darauf angerechnet werden. Die Unternutzung des Pflanzstreifens ist mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten bei der Anpflanzung von Obstbäumen als krautreiches extensives Grünland anzulegen. Werden andere Laubbäume verwendet, sind alternativ als Unternutzung zwei Reihen (bei Breiten unter 5 m eine Reihe) standortgerechte heimische Sträucher mit Krautsaum anzupflanzen. Buntlaubige Ziergehölze dürfen nicht verwendet werden.

Auf der mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind aus o. g. Grund 7 hochstämmige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen. Unternutzung siehe A 2.

Auf den mit A 4 gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung sowie als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen 3 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen. Unternutzung siehe A 2.

Auf den mit A 5 gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung des Stellplatzes sowie als Ausgleich für den Verlust von Obstbäumen 10 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume anzupflanzen. Unternutzung siehe A 2.

## **Niederschlagswasserrückhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 LWG)

Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den öffentlichen und privaten Grünflächen dezentral zu verwerten oder breitflächig zu versickern. Die Versickerungsmulden müssen eine vegetationsbedeckte, belebte Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Stärke aufweisen.

## **Kompensationsmaßnahme für Baumaßnahme „Südlicher Anschluss Güls“ – K 1, 2, 3**

Die mit K 1 und K 2 gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen in einem anderen Verfahren bereits festgesetzt worden (BP 249). Die Maßnahme auf den Fläche K 1 wurde bereits umgesetzt, die auf K 2 noch nicht. Durch die Überlagerung mit der SO-Fläche Wassersport-Vereinsbereich wird ein Teil der ursprünglichen Fläche K 2 in Anspruch genommen. Als Ersatz hierfür wird die Fläche K 3 neu festgesetzt. Auf dieser Fläche ist das Gebäude abzureißen und die Fläche zu entsiegeln. Als Folgenutzung ist eine extensive Wiese mit einzelnen Gehölzen der Hartholzzone zu entwickeln.

## **Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen** (§ 21 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1a und §§ 135 a - c BauGB)

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen A 1.1 werden den Eingriffsflächen anteilig wie folgt zugeordnet:

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| SO WSP - Hafenbereich (Bereich B) | 50 % |
| SO WSP - Vereinsbereich           | 17 % |
| SO WSP - Stellplätze              | 33 % |

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen A 1.2 werden den Eingriffsflächen anteilig wie folgt zugeordnet:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| SO WSP - Hafensbereich (Bereich B) | 84 % |
| SO WSP - Vereinsbereich            | 16 % |

### Hinweise:

#### **Empfehlung zur Gehölzverwendung**

In jedem Fall sind standortgerechte und bewährte Baum- und Straucharten zu verwenden.

#### **Pflanzenliste A: Laubbäume**

(Die mit \* gekennzeichneten Bäume sind Arten der Hart- bzw. Weichholzaue)

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| - Bergahorn*      | Acer pseudoplatanus |
| - Bergulme*       | Ulmus glabra        |
| - Eberesche       | Sorbus aucuparia    |
| - Feldahorn       | Acer campestre      |
| - Feldulme*       | Ulmus minor         |
| - Flatterulme*    | Ulmus laevis        |
| - Gemeine Esche*  | Fraxinus excelsior  |
| - Hainbuche*      | Carpinus betulus    |
| - Mehlbeere       | Sorbus aria         |
| - Schwarzpappel*  | Populus nigra       |
| - Silberpappel*   | Populus alba        |
| - Silberweide*    | Salix alba          |
| - Sommerlinde     | Tilia platyphyllos  |
| - Spitzahorn      | Acer platanoides    |
| - Stieleiche*     | Quercus robur       |
| - Traubenkirsche* | Prunus padus        |
| - Vogelkirsche*   | Prunus avium        |
| - Walnuss         | Juglans regia       |
| - Winterlinde*    | Tilia cordata       |

#### **Pflanzenliste B: Obstbäume**

##### Wildobstsorten

|                    |            |
|--------------------|------------|
| - Malus communis   | Wildapfel  |
| - Pyrus communis   | Wildbirne  |
| - Sorbus domestica | Speierling |

## Streuobstsorten

### Äpfel:

- Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Fischer
- Gewürzluikenapfel
- Boikenapfel
- Roter Boskop
- Goldparmäne
- Gelber Edelapfel
- Geheimrat Oldenburg
- Kaiser Wilhelm
- Baumanns Renette
- Bitterfelder Sämling
- Gravensteiner
- Rheinischer Winterrambour
- Jakob Lebel
- Zuccalmaglios Renette

### Kirschen:

- Hedelfinger
- Schneiders Späte
- Ludwigs Frühe
- Große Prinzessin
- Burlat
- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Schwäbische Weinweichsel
- Große Schwarze Knorpelkirsche

### Birnen:

- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne
- Gute Luise
- Metzger Bratbirne
- Palmischbirne
- Gellerts Bullerbirne
- Clapps Liebling
- Alexander Lucas
- Conferencebirne

### Pflaumen:

- Hauszwetschge
- Erfinger Frühzwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge
- Mirabelle von Nancy
- Sanctus Hubertus
- Haferpflaume
- Zimmers Frühzwetschge
- Graf Althans Reneklode
- Große Grüne Reneklode

### Sonstige:

- Walnuss
- Speierling

## Pflanzenliste C: Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

- |            |                  |
|------------|------------------|
| - Efeu     | Hedera helix     |
| - Hopfen   | Humulus lupulus  |
| - Waldrebe | Clematis vitalba |

## Beleuchtung

Zum Schutz der (Insekten) Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten ist eine Außenbeleuchtung der Anlagen nur zulässig, soweit sie für die Verkehrssicherheit erforderlich ist. Hierzu sind nur insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten die Beleuchtungsanlagen zweckmäßig ausgerichtet, d. h. ohne Abstrahlung nach oben und in die Umgebung angebracht werden.

## Sicherung von Oberboden

Anfallender Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich oder Bauwerken ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung für Vegetationszwecke in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen können, sind auszuschließen.

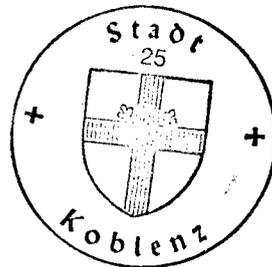
## Verwertung von Oberflächenwasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das anfallende unbelastete Dachwasser breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Alternativ sollte das Wasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (zur Bewässerung der Grünflächen, zur Toilettenspülung) weiterverwendet werden.

## Pflegehinweise Streuobstwiesenkomplex

Für die weitere Pflege der Flächen A 1.1 und A 1.2 sind aufkommende Pioniergehölze, Wurzelbrut und sonstige Gehölze zu entfernen, wobei punktuell einzelne Gruppen erhalten bleiben dürfen. Die Gras- und Krautbestände der Unternutzungen sind wie folgt zu pflegen: Die Grünlandflächen sind abschnittsweise, in der Regel maximal 2 x pro Jahr zu mähen (abhängig von der Wuchsleistung), wobei der 1. Schnitt nicht vor der Wiesenhauptblüte bzw. dem 15.06. erfolgen darf. Das Mähgut ist zunächst für ca. 1 bis 2 Wochen im Randbereich zu lagern und danach zu entfernen. Alternativ kann im Herbst bzw. Winter eine Triftbeweidung mit Schafen erfolgen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 09.12.2003



Stadtverwaltung Koblenz

*Kelke - Wiermann*  
Oberbürgermeister