

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 117 (Änderung und Erweiterung Nr.3)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Straßendurchbruch Metternich“ (Änderung Nr.2) außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Mischgebiete | § 6 BauNVO |
| 1.1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Nutzungen mit Nr. 5: Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle und sportlichen Zwecke, Nr. 6: Gartenbaubetriebe, Nr. 7: Tankstellen und Nr. 8: Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig festgesetzt. | § 1 Abs. 5 BauNVO |
| 1.2 Gewerbegebiete | § 8 BauNVO |
| 1.2.1 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen mit Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3: Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig festgesetzt. | § 1 Abs. 5 BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB
- 2.1. In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässige Zahl der Geschosse, die Bauweise und die maximal zulässige Geschossflächenzahl aus der Planzeichnung.
- 2.2. In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten darf die die zulässig überbaubare Grundfläche nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Bau NVO
- 3. Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauGB
- 3.1 Die Festsetzungen von Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.
Die Verkehrsflächen der Straßenplanung zur B 416 neu sind nachrichtlich aus den Unterlagen der Entwurfsplanung (RE-Entwurf 11.02.2008) entnommen.
- 4. Immissionsschutz Verkehrslärm** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 4.1 Die Plangebietsbereiche mit „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzwände“, ergeben sich aus den Kennzeichnungen der Planurkunde.
- 4.2 In den in der Planurkunde bzw. -legende aufgeführten „Sonstigen Planzeichen - Lärmpegelbereiche“ wird in den gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen der Außenlärmpegelbereich II - IV gemäß DIN 4109 festgesetzt.
Hinweise: Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen, auf den hier empfohlenen Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen wird hingewiesen.
Die DIN 4109 vom November 1989 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

5. Altlasten

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

- 5.1 Die Plangebietsbereiche mit „(Verdachts-) Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können bzw. sind“, ergeben sich aus den Kennzeichnungen der Planurkunde.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
i.V.m. § 2 (2) LWG RLP

- 6.1 Das auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheimes anfallende unbelastete Oberflächenwasser von den Dachflächen sowie den privaten Plätzen und Wegen ist auf dem Grundstück selbst breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern (begrünte Erdmulden und Gräben, Teichanlagen (Brandteichen)) Alternativ ist das Dachflächenwasser aufzufangen und zur Bewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden (vgl. D 4).
- 6.2 Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist durch ein Fachgutachten nachzuweisen. Die Auflagen des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten (vgl. Hinweis D 2 und 4).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

- 1.1 Stellplätze, Wege, Plätze usw. auf den privaten Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich dürfen nur mit versickerungsfähigem Material, wie wassergebundene Decke, Drainpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien befestigt werden.
- 1.2 Die Versickerungsanlagen (A 6.1) sind zu begrünen und ihre Funktion durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

2. Dachform / Gestaltungshinweis

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

- 2.1 Für das zwischen Rübenacher und Trierer Straße gekennzeichnete Mischgebiet ist aus gestalterischen Gründen die vorgeschriebene Dachform das Satteldach entsprechend den Festlegungen der Planzeichnung.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

3. Einfriedungen

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

3.1 Straßenseitige Einfriedungen entlang der „B 416 alt bzw. neu“ sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken (freiwachsend oder geschnitten)
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen, wenn diese straßen- / wegeseitig aus gestalterischen Gründen mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.

Die festgesetzte 2,5 m hohe Lärmschutzwand ist zu begrünen (vgl. Ziffer C 3.2).

3.2 Sonstige Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sind die Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen in einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden anzubringen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Herstellung und Pflege der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens nach Fertigstellung der Hochbauten oder Verkehrsflächen innerhalb eines Jahres, zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen in der jeweils folgenden Pflanzperiode, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

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

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

Bäume (kleinkronig)	2xv, 10-12 cm StU
Bäume (großkronig)	2xv, 12-14 cm StU
Sträucher	2xv, o.B., 60-100 cm Höhe
Heister	2xv, o.B., 120-200 cm Höhe
Obstbäume	2xv, 10-12 cm StU; Hochstamm, Mindeststammhöhe: 1,6 m
Erläuterung:	2xv, o.B. = 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
	StU = Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Abstände des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

2. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Bebauungsplan graphisch festgesetzten Bäume sind fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Laubbäume mit Stämmen über 15 cm Stammdurchmesser, gemessen 1 m über dem Boden, zu erhalten. Wird in begründeten Fällen die Rodung eines dieser Gehölze erforderlich, muss eine gleichartige Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Handelsgröße) auf dem Grundstück erfolgen (vgl. Artenliste unter E).

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 Straßenböschungen:

Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind zu mindestens 70 % flächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (vgl. Artenlisten und E) zu bepflanzen. In den Bereichen der erforderlichen Sichtdreiecke soll eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen, z. B. bodendeckenden Rosen, erfolgen. Abgängige Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode qualitativ und quantitativ zu ersetzen.

3.2 Lärmschutzwände:

Die Lärmschutzwände im Bereich der Verkehrsflächen sind mit geeigneten Schling-, Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenlisten unter E). Je 1,5 lfm. Wandlänge ist eine Pflanze

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

zu setzen. Für nicht selbst klimmende Arten sind geeignete Kletterhilfen einzurichten.

3.3 Private Grundstücksflächen:

Die privaten Grundstücke in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind im Rahmen der geplanten Nutzungsänderungen oder der Errichtung weiterer baulichen Anlagen intensiver zu begrünen. Mindestens der nicht überbaubare Teil der Grundstücke (40 bzw. 60 oder 70 %) ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Davon sind 50 % flächig (mind. 50 m² zusammenhängend) mit heimischen Laubgehölzen bevorzugt gem. Artenliste unter E zu bepflanzen. Das Verhältnis der neu zu pflanzenden Sträucher und Heister / Bäume beträgt 9 / 1. Das Pflanzraster beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m. Die Anpflanzung sollte bevorzugt entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen, um die Einsehbarkeit zu reduzieren.

Im Bereich der Stellplätze ist pro angefangenem Stellplatz ist zusätzlich ein Laubbaum in eine mind. 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen

3.4 Dachbegrünung:

Bei Neuanlage oder der Änderung von baulichen Anlagen sind Flachdächer bis 15° Dachneigung und ab einer Größe von 200 m² – sofern sie nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden - aus klimatischen Gründen zu mindestens 50 % fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) zu begrünen (Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

D. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

§ 9 (6) Nr. 6 BauGB

1. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“, besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 117 – am 24.01.1995 bekannt gemacht – sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 148 „In der Weglänge“ und Nr. 66 „Bezirksfriedhof Metternich“ weiterhin ihre Gültigkeit.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

2. **Wasserschutzgebiet**

Teile des Bebauungsplangebietes liegen innerhalb der bestehenden Wasserschutzgebietszone III b. Die Bestimmungen der diesbezüglichen Rechtsverordnung sind zu beachten.

3. **Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit**

Aus Artenschutzgründen sollen die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Soll dies zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist in jedem Fall vorher eine Absuche der Vegetation nach Lebensstätten und Tieren erforderlich und sind die Maßnahmen rechtzeitig mit der UNB abzustimmen (artenschutzrechtliche Überprüfung).

4. **Altlasten**

In Teilen des Bebauungsplangebietes befinden sich laut der Betriebsflächendatei des Umweltamtes bzw. der Unteren Wasserbehörde der Stadt Koblenz Altstandorte im Sinne des § 2 Abs.5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz und Hohlformen, die als Altlastenverdachtsflächen aufgenommen worden sind.

Aufgrund der Altstandorte und der Hohlform sind Planungen in diesem Bereich mit der SGD Nord /Obere Bodenschutzbehörde zwecks Abstimmung der Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz abzustimmen.

5. **Niederschlagswasser**

Für die Planung der Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist 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 unter Beachtung von B 1 mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheimes und auch auf den übrigen privaten Grundstücksflächen der Mischgebiete und des Gewerbegebietes - unabhängig von der Versickerungseignung - so weit wie möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z. B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

6. Denkmalpflege

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, sind mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten diese anzuzeigen. Es wird bei etwa zutage kommenden Funden auf die Meldepflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz hingewiesen.

7. Schutz von Oberboden

Der im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten sowie Auskofferungsarbeiten anfallende Oberboden sollte so weit wie möglich vor Ort wieder verwendet werden. Beispielsweise könnte der auf dem Gelände des geplanten Alten- und Pflegeheimes anfallende Oberboden zur Modellierung eines wallartigen Untergrundes mit geringen Neigungen (max. 1:3) genutzt werden.

E. Anlagen

1. Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C

Die nachfolgenden Artenlisten beinhalten heimische standortgerechte Arten, ausgenommen die Rosen und Kletterpflanzen (tlws.) für die Straßenbegleitgrünflächen. Es handelt sich um beispielhafte Arten. Die Listen besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

Artenliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (großkronig)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (großkronig)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche (großkronig)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (großkronig)
Quercus petraea	Trauben-Eiche (großkronig)
Quercus robur	Stiel-Eiche (großkronig)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde (großkronig)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde (großkronig)

Artenliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 117

„Straßendurchbruch Metternich (Änderung und Erweiterung Nr. 3)“

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumetorum	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosen (Straßenbegleitgrün), Güteklasse A	
Beetrose „Andalusien“	
Beetrose „Schneewittchen“	
Rose „Pearl Mirato“	

Artenliste Obstbäume:

<i>Apfel:</i>	<i>Kirschen:</i>
Kaiser Alexander	Geispitter
Mautapfel	Große schwarze Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	
Schafsnase	<i>Birnen:</i>
Trierer Weinapfel	Grüne Jagdbirne
Vaterapfel ohne Kern	Meckenheimer Frühe Rote
Winterrambour	Petersbirne
	Pleiner Mostbirne
<i>Walnuss:</i>	Prinzessin Marianne
Juglans regia i. S.	Rote Bergamotte
	Silvenicher Mostbirne

Artenliste Kletterpflanzen:

Clematis i. S.	Waldrebe-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus i. S.	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Mauerwein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Ausgefertigt:
Koblenz, 26.10.2009



Seite 9 von 9

Stadtverwaltung Koblenz

Kurt-J. Schwan
Oberbürgermeister