

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Industriegebiet | § 9 BauNVO |
| 1.1.1 | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1, 2 u. 4 BauGB |
| 2.1 | Die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwert. | |
| 2.1.1 | Die Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. nicht überschreiten. | |
| 3. | Nebenanlagen | § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO |
| 3.1 | Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfahrten (s. 4.1) sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen unzulässig. | |
| 3.2 | Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. | |
| 4. | Stellplätze und Garagen | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO |
| 4.1 | Im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. | |
| 4.2 | Garagen und Stellplätze sind innerhalb der im Plan als Vorgartenfläche dargestellten Fläche unzulässig. | |
| 4.3 | Die Lager-/ Umschlagsflächen, Zufahrten, Fahrgassen sowie PKW- und LKW-Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung auszuführen bzw. abzudichten. | |

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- 5.1 Entlang der Hans-Böckler-Straße ist zur Erschließung des Industriegebietes eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von maximal 9 m zulässig.
- 5.2 Entlang der Marienfelder-Straße ist zur Erschließung des Industriegebietes eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von maximal 7 m zulässig. Diese Zu- bzw. Abfahrt dient allein den PKW-Verkehren.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr.14 BauGB i.V.m.
§ 2 (2) LWG Rheinland-Pfalz

- 6.1 Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und das gering belastete Oberflächenwasser der PKW-Stellplätze ist auf den Privatgrundstücken selbst breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- 6.2 Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.3 Das als potenziell belastet anzusehende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (LKW-Zufahrten, LKW-Fahrgassen, LKW-Stellplätze sowie Umschlags- und Ladeflächen) sind entweder nach einer Vorbehandlung über die belebte Bodenschicht zu versickern oder über das städtische Kanalnetz zu entsorgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) LBauO

1 Einfriedungen

- 1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von
- Laubgehölzhecken
 - Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen
 - geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig aus gestalterischen Gründen mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.
- 1.2 Straßenseitige Einfriedungen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

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

- 1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen spätestens in der 2. Pflanzperiode bzw. 2 Jahre danach durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 2.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, inkl. der im Plan dargestellten Vorgartenflächen, sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen.
- 2.2 Pro angefangene sechs PKW/ LKW-Stellplätze ist ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große offene Baumscheibe zu pflanzen (mit Bodendeckern der Artenliste 4).
- 2.3 Die Laubbäume nach den textlichen Festsetzungen von Punkt 2.2 (Artenliste 1) sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen.
- 2.4 Bei baulichen Anlagen sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 5).

Alternativ zu der zuvor unter den oben definierten Rahmenbedingungen festgesetzten flächigen Fassadenbegrünung sind Rankelemente von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 3.1 Die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen sind im Bereich des nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens „Hochspannungsleitung“ nach Maßgabe des Leitungsträgers (zulässige maximale Gehölzhöhe bis 82 m über N.N.) vorzunehmen bzw. anzupassen.
- 3.2 Auf den mit A 1 bezeichneten Flächen sind standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 (als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm) und 3 (als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm) in unregelmäßiger Anordnung, angepasst an die vorhandene Flächenbreite, anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen beschränkt sich auf Grünflächen mit mindestens 5 m Breite. Dabei sind die Bäume mittig innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Die Sträucher sind flächig (zweireihig versetzt) zu setzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden %-Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.

D. Hinweise

- 1.1 Die innerhalb des Plangebietes noch erforderlichen kundeneigenen Stromversorgungsanlagen (Trafostation(en)) sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen bzgl. der Leistungsanforderungen etc. abzustimmen.
- 1.2 Das unmittelbar am südlichen Rande des Plangebietes im Bereich der Marienfelder Strasse verlaufende Fernmeldkabel und dessen 1 m breiten Schutzstreifen (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) ist vor leitungsgefährdenden Maßnahmen nach Maßgaben der RWE Net AG zu schützen.
- 1.3 Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.

Anlage 1: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C

Artenliste 1: Bäume (Stellplatzanlagen)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hain-Buche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘

Artenliste 2: Bäume (flächige Gehölzpflanzung, private Grünflächen)

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

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

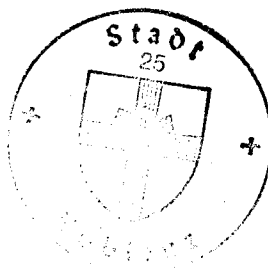
Artenliste 4: Bodendeckende Gehölze und Stauden (Baumscheiben)

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

Artenliste 5: Kletterpflanzen

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

Ausgefertigt:
Koblenz, 27.02.2004



Stadtverwaltung Koblenz

Karl-Dieter Wiermann
Oberbürgermeister