

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 152 - Hochschulgebiet am Südknoten Karthause
- Änderung Nr. 1 -

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Belastungsstreifen gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen, Platzflächen, Andienungshöfe sowie Wege werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht/Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit zu belasten sind.

1.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der KEVAG und der EVM zu belasten sind.

2. Abfallbehälter gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen oder Müllgroßbehälter) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

a) nicht allgemein zugänglicher Standplatz
innerhalb der bebauten Grundstücksflächen

b) verschließbare Teilbereiche der Andienungshöfe.

Unzulässig ist insbesondere das freie Aufstellen von Abfallbehältern in allgemein zugänglichen Freiflächen mit Ausnahme von Abfallkörben an Wanderwegen, Aussichtspunkten und sonstigen Platzflächen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Landesbauordnung - LBauO

3.1 Im Bebauungsplangebiet sind Werbeanlagen jeder Art und in jeder Plazierung unzulässig.

3.2 Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 100 m² Ausdehnung sind zu beranken, soweit diese Maßnahme dem beabsichtigten Energiekonzept nicht entgegensteht.

3.3 Einfriedungen sind südöstlich des Gebäudekomplexes (zur Talseite hin) unzulässig.

4. Grünordnung gem. § 9 Abs. i Nr. 20 und Nr.25 BauGB
in Verbindung mit § 17 LPFLG

- 4.1 Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich:
- 4.1.1 Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrumfahrten sowie sonstige nicht regelmäßig befahrene Flächen sind in wassergebundenem Belag anzulegen oder in Rasenpflaster zu befestigen.
- 4.1.2 Ein technischer Ausbau von Regenrückhaltebecken sowie der Überlaufrinne zum Laubach ist unzulässig; es sind naturnahe Ufer- und Sohlenbefestigungen herzustellen. Schüttsteinhindernisse sind in den steil abfallenden Abschnitten der Rinne einzubauen.
- 4.1.3 Im Geltungsbereich sind Koniferen und buntlaubige Gehölze unzulässig.
- 4.1.4 Mit Ausnahme der Obstgehölze und Sträucher sind Bäume mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 4.1.5 Die nicht für Pflanzungen vorgesehenen unbebaubaren Grünflächen sind als extensive Wiese oder als Sukzessionsfläche zu gestalten.
- 4.1.6 Im Bereich der Talflanken (Steilhänge) und entlang der Rüsternallee sind großflächige Anpflanzungen von Feldgehölzen und den bodennahen Luftaustausch abriegelnden Pflanzungen unzulässig.
- 4.1.7 Entlang der Rüsternallee sind Ulmen oder gleichwertige Laubbäume erster Ordnung zu pflanzen.
- 4.1.8. Je 250 m² begrünte Grundstücksfreifläche der Sondergebietes Hochschule ist mindestens 1 Laubbaum gem. nachstehender Artenauswahl zu pflanzen.
- 4.1.9. Für Pflanzungen östl. der Gebäude gilt folgende Artenauswahl:
- a) zulässige Baumarten:
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer Campestre | (Feldahorn) |
| Acer Plantanoides | (Spitzahorn) |
| Acer Pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Alnus Glutinosa | (Schwarzerle) |
| Alnus Incana | (Grauerle) |
| Betula Pendula | (Hängebirke) |
| Carpinus Betulus | (Hainbuche) |
| Fagus Sylvatica | (Rotbuche) |
| Fraxinus Excelsior | (Gemeine Esche) |
| Fraxinus Ornus | (Blumenesche) |
| Malus Sylvestris | (Wildapfel) |
| Pirus Communis | (Wildbirne) |
| Prunus Avium | (Wildkirsche) |
| Prunus Padus | (Traubenkirsche) |
| Quercus Petraea | (Traubeneiche) |
| Quercus Robur | (Stieleiche) |
| Sorbus Aucuparia | (Vogelbeere) |
| Sorbus Aria | (Mehlbeere) |
| Tilia Cordata | (Winterlinde) |
| Ulmus Glabra | (Rüster/Bergulme) |

b) zulässige Obstgehölze:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Pflaumen
Bohnapfel	Gute Graue	Hedelfinger	Hauszwetsche
Jakob Fischer	Schweizer-	Große Prinzessin	
Roskoop	Wasserbirne	Buriat	
Goldparmäne	Gellerts Butter-		Walnuß
Gelber Edel-	birne		
apfel			
Kaiser Wilhelm			

- c) zulässige Sträucher:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus Mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus Sanquinea | (Roter Hartriegel) |
| Corylus Avellana | (Haselnuß) |
| Crataegus Spec. | (Weißdorn-Arten) |
| Euonymus Europaeus | (Europ. Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum Vulgare | (Rainweide) |
| Lonicera Xylosteum | (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus Mahaleb | (Weichselkirsche) |
| Prunus Spinosa | (Schlehe) |
| Rhamnus Frangula | (Faulbaum) |
| Ribes Alpinum | (Alpen-Johannisbeere) |
| Rosa Spec. | (Rosen-Arten) |
| Rubus Fruticosus | (Brombeere) |
| Rubus Idaeus | (Himbeere) |
| Sambucus Nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Salix Spec. | (Weiden-Arten) |
| Viburnum Lantana | (Wolliger Schneeball) |
| Viburnum Opulus | (Gemeiner Schneeball) |

- d) zulässige Schling- und Kletterpflanzen:
- | | | |
|---|-------------------|--------------------------|
| Wisteria sinensis (Blauregen) | (Efeu) | Euonymus-fortunei-Sorten |
| | (Wilder Wein) | Hedera helix |
| | (Pfeiffenwinde) | Parthenocissus |
| Hydrangea petiolans (Kletter-Hortensie) | (Waldreben-Arten) | Arstolochia macrophylla |
| | (Hopfen) | Clematis-Arten |
| Polygonum anbertii (Schlingknöterich) | (Geisblatt) | Humulus Lupulus |
| | (Wein-Arten) | Lonicera-Arten |
| | | Vitis-Arten |

- e) zulässige Pflanzen für Dachbegrünung:
- | | |
|--|-----------------------------|
| | Sedum-Kraut-Grasrasen |
| | in verschiedenen heimischen |
| | Arten (Fetthennen-Arten) |

1.10 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind im Rahmen von bodenmodellierenden Gestaltungsmaßnahmen punktuelle Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden Straßenhöhe zulässig.

- 4.2 Festsetzungen im Sondergebiet Hochschule: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 17 LPfLG
- 4.2.1 Der Anteil der nicht überbauten Flächen innerhalb der durch Baugrenzen umrissenen überbaubaren Grundstücksfläche \textcircled{A} darf 50 % nicht unterschreiten. Hier ist je 250 m² begrünte Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß vorstehender Artenauswahl sowie eine flächendeckende Bodenbegrünung zu pflanzen.
 - 4.2.2 Für je 4 oberirdische KFZ-Stellplätze ist innerhalb dieser Stellplatzfläche ein Laubbaum gemäß vorstehender Artenauswahl zu pflanzen. Diese Bäume können nicht auf die Anzahl der Bäume unter Ziffer 4.1.5 und 4.2.1 angerechnet werden. Für diese Bäume wird eine befahrbare Baumscheibe vorgeschrieben.
 - 4.2.3 Zur Abschirmung der Stellplatzfläche innerhalb des Hochschulgebietes sind mindestens 300 m² Feldgehölze gemäß vorstehender Artenauswahl anzulegen.
 - 4.2.4 Die Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für Lichtkuppeln und Solaranlagen mit Halbtrockenrasen und Trockenrasen gemäß vorstehender Artenauswahl zu begrünen.
 - 4.2.5 Abstellflächen und Flächen für Abfallbehälter sind mit Rankgerüsten und Bepflanzung gemäß vorstehender Artenauswahl der Sicht zu entziehen.

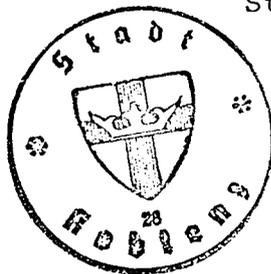
- 4.3 Festsetzungen in der privaten Grünfläche/Sport/Tennisplatz (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
- 4.3.1 Für je 4 oberirdische KFZ-Stellplätze ist innerhalb dieser Stellplatzfläche ein Laubbaum gemäß vorstehenden Artenauswahl zu pflanzen. Diese Bäume können nicht auf die Anzahl der Bäume unter Ziffer 4.1.5 und 4.2.i angerechnet werden. Für diese Bäume wird eine befahrbare Baumscheibe vorgeschrieben.
- 4.3.2 Zur Abschirmung der Tennisplätze sind auf den wallartigen Anschüttungen Feldgehölze und Sträucher gemäß vorstehender Artenauswahl anzupflanzen.
- 4.4 Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung (Straßenbegleitgrün) (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 i. V. m. Ziffer 20 BauGB)
- 4.4.1 Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind als Grünfläche anzulegen und bis zu einer Sichthöhe von 1,0 m mit Feldgehölzen und Sträuchern gemäß vorstehender Artenauswahl zu bepflanzen.
- 4.4.2 Die Auffahrtsschleife zur Hunsrückhöhenstraße (Flurstück 1/84) ist je 250 m² Grünfläche mit einem Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang gemäß vorstehender Artenauswahl zu bepflanzen und flächendeckend mit Rasen oder Schotterrasen einzusäen.
- 4.5 Festsetzungen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Sondermaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 BauGB)
- 4.5.1 In der mit 1) bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind extensive Wiesen u. Saumgesellschaften (Übergangszone zwischen Gehölzen und Wiesen) zu entwickeln.
- 4.5.2 In der mit 2) bezeichneten Grünfläche (Teich, Regenrückhaltebecken, Überlauftrinne) sind großkronige, standortgerechte Bäume gem. vorstehender Artenauswahl zu Beschattung eines Teils der Feuchtzzone anzupflanzen.
- 4.5.3 In der mit 3) bezeichneten Grünfläche sind vorhandene Steilböschungen als typische Landschaftsmerkmale und als raumbildendes Element zu erhalten.

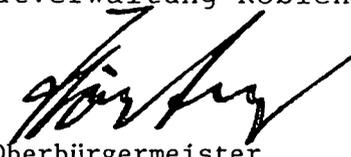
- 4.5.4 In der mit 4) bezeichneten Grünfläche (Steilhangzonen im Bereich der Laubachtalflanke) sind vorhandene Gehölzbestände auszulichten, der Erosionsschutz durch Erhalt des Unterbewuchses zu sichern und der Kaltluftabfluß durch Schneisen senkrecht zum Hang zu gewährleisten.
- 4.5.5 In der mit 5) bezeichneten Grünfläche entlang dem Fußweg parallel zum Pappelweg sind heimische Laub- und Obstbäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher gem. vorstehender Artenauswahlen in Form einer lockeren Abschirmung anzupflanzen. Saumgesellschaften sind talseitig zu entwickeln. Kaltluftabfluß und Ausblick sind durch Freihalten von Schneisen senkrecht zum Hang zu gewährleisten.
- 4.5.6 In der mit 6) bezeichneten Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume standortgerechter, regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Je 200 m² zu entwickelnder extensiver Wiesenfläche sind mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum gem. vorgestehender Artenauswahl (4.1.9) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind auch Wildobstarten
- 4.5.7 Die mit 7) bezeichnete Fläche ist als Wildwiese oder Extensivacker zu entwickeln. Bei einer Wildwiese sind wiesenartige Bestände im Zuge der natürlichen Sukzession durch Pflegeeingriffe (z.B. einmalige Mahd/Jahr) zu entwickeln, bei einem Extensivacker ist die vorhandene ackerbauliche Bewirtschaftung und der Verzicht auf chemische Düngung und Herbizid- und Fungizideinsatz beizubehalten.
- 4.5.8 Die Verwendung chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel ist im Geltungsbereich unzulässig.

Ausgefertigt:

Koblenz, 16.11.1993

Stadtverwaltung Koblenz




Oberbürgermeister