

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 152 - Hochschulgebiet am Südknoten Karthause

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 Platzierung unzulässig.

3.2 Geschlossene Fassadenflächen der Gebäude sind gem. Grünordnung zu beranken. Das Pumpwerk ist rundum einzugrünen.

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

4. Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 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 Laubdach 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 20 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 abgeriegelnden Pflanzungen unzulässig.
- 4.1.7 Entlang der Rüsternallee ist nur die Baumart Ulmus Glabra zulässig.
- 4.1.8. Je 250 m² Grünfläche außerhalb des Sondergebietes Hochschule und der öffentlichen Grünfläche ist mindestens ein Obstbaum gem. nachstehender Artenauswahl sowie eine bodendeckende Begrünung zu pflanzen.
- 4.1.9. Für Pflanzungen gilt folgende Artenauswahl:

a) zulässige Baumarten:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Acer Campestre | (Feldahorn) |
| Acer Plantanoides | (Spitzahorn) |
| Acer Pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Alnus Glutinosa | (Schwazerle) |
| Alnus Incana | (Grauerle) |
| Betula Pendula | (Hängebirke) |
| Carpinus Betulus | (Hainbuche) |
| Fagus Sylvatica | (Rotbuche) |
| Fraxinus Excelsior | (Gemeine Eiche) |
| 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 | |
| Boskoop | Wasserbirne | Burlat | |
| Goldparmäne | Gellerts Butter- | | Walnuß |
| Gelber Edel- | birne | | |
| apfel | | | |
| Kaiser Wilhelm | | | |

c) zulässige Sträucher:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus Mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus Sanguinea | (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:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| (Efeu) | Euonymus-fortunei-Sorten |
| (Wilder Wein) | Hedera helix |
| (Pfeiffenwinde) | Parthenscissus |
| (Waldreben-Arten) | Anstologia macrophylla |
| (Hopfen) | Clematis-Arten |
| (Heckenkirschen-A.) | Humulus Lupulus |
| (Wein-Arten) | Lonicera-Arten |
| | Vitis-Arten |

e) zulässige Pflanzen für Dachbegrünung:

Sedum-Kraut-Grasrasen
in verschiedenen heimischen
Arten (Fetthennen-Arten)

4.1.10 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind im Rahmen von bodenmodellierenden Gestaltungsmaßnahmen Ausschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m punktuelle Ausschüttungen 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 Grundfläche mindestens ein 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 von min. 10 m² Grundfläche 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 4.2.1 angerechnet werden. Für diese Bäume wird eine befahrbare Baumscheibe von mind. 10 m² Grundfläche 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 Baum 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 talseitig Saumgesellschaften (Übergangszone zwischen hochstämmigen 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 Feuchtzone 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.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 24.01.1992



Stadt Koblenz
Jürgen
Oberbürgermeister