

Text

zum Bebauungsplan Nr. 159: Gewerbegebiet B 9, Bubenheim (Änderungs- und Erweiterungsplan Nr. 1)

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO 1990

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO 1990

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die gem. § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Tankstellen unzulässig.

Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung

3. Festsetzungen über Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20, 25 a) und b) BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB

Allgemeine Festsetzungen

Bei der Anpflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich dürfen nur standortgerechte Arten in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) verwendet werden. Die Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist im Geltungsbereich unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Mindestpflanzgröße gilt für die Laubgehölze ein Stammumfang von 16/18 cm, für Obstbäume eine Mindeststammhöhe von 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60/100 cm. Die Durchführung der Maßnahmen muss spätestens in der nach Fertigstellung der Wegeflächen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Anlage extensive Streuobstwiese A5 und B

Auf der mit A5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zu Entwicklung der Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist ein ca. 10 m breiter Streifen am Bubenheimer Bach freizuhalten. Es sind standortgerechte Sorten gemäß Artenliste IV des Bebauungsplanes 159 zu verwenden. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt 10 - 15 m. Als Unternutzung ist eine extensive genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzuräumen. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5 - 6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle fünf Jahre. Am Bubenheimer Bach ist eine Gehölzanpflanzung mit Schwarzerlen als Heister (2xv., o.B. Höhe 150/200 cm) in Gruppen von jeweils 5 -10 Stück (Abstand zueinander 1,5 m) vorzunehmen. Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten.

Für mit **B** gekennzeichnete Teilfläche der Parzelle 313/8, nördlich des Baches ist ebenfalls eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Die Anlage und Pflege erfolgt wie unter A5 beschrieben. Alternativ können hier auch Wildobstsorten verwendet werden.

Für die sonstigen Flächen des Geltungsbereiches gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 159.

4. Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen gemäß § 21 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1a und §§ 135 a - c BauGB

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen A5 und B werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

A5 und 280 m ² der Fläche B:	(als Ersatz) für die Eingriffe im Bebauungsplan 233a
die restlichen Flächen B:	dem Versiegelungseingriff durch Wegebau

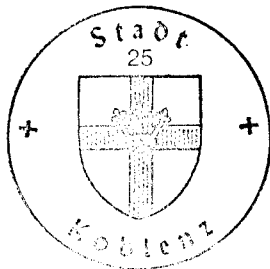
5. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO und § 10 Abs. 4 LBauO

Befestigungen von Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. breitfugige Pflasterungen, Rasensteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken erfolgen. Der neue Fußweg darf nur mit wassergebundener Decke befestigt werden.

6. Hinweis

Die Änderungs- und Erweiterungsbereiche berühren die Wasserschutzzone III a zu Gunsten des Zweckverbandes Rhein-Höhen. Es sind daher die ergänzenden Hinweise unter 9. zu den textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 159 zu beachten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 28.07.2008



Stadtverwaltung Koblenz

Karl-Heinz Wiemann
Oberbürgermeister