

Text

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbegebiet Wallersheimer Weg/Herberichstraße/Im Krummen Acker (Rheinkaserne)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 23 BauNVO

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO 1990

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten
- $GI_{(E)} 1$ sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
 - tags $L_w = 65 \text{ dB (A)/qm}$
 - nachts $L_w = 49 \text{ dB (A)/qm}$nicht überschreiten/
 - $GI_{(E)} 2$ sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
 - tags $L_w = 65 \text{ dB (A)/qm}$
 - nachts $L_w = 51 \text{ dB (A)/qm}$nicht überschreiten.
- 1.2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten
- $GI_{(E)} 1$ und $GI_{(E)} 2$
- 1.2.1 sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen grundsätzlich unzulässig (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2.2 sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

2. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

- 2.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten
- $GE_{(E)} 1$ sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
- tags $L_w = 60 \text{ dB (A)/qm}$
 - nachts $L_w = 40 \text{ dB (A)/qm}$
- nicht überschreiten.
- $GE_{(E)} 2$
- tags $L_w = 60 \text{ dB (A)/qm}$
 - nachts $L_w = 45 \text{ dB (A)/qm}$
- nicht überschreiten.
- 2.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten $GE_{(E)} 1$ und 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Vergnügungsstätten wie Kino, Diskothek, Tanzbar sowie Flohmärkte nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO),
- 2.2.1 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die mit den Ziffern 1-3 dargestellten Hausfassaden ist zur Minderung der von der Herberichstraße (neu) ausgehenden Immissionen der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II vorgeschrieben.

4. Geh-, Fahr- und Leistungsrechte **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit (a) gekennzeichneten Flächen sind als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz zu belasten sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung **(§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

5.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Transport-/ Versorgungsbrücken bzw. Personenübergänge zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung **(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die Straßenräume Wallersheimer Weg "Neu" sind mit randlichen Baumpflanzungen und Grünflächen zu begrünen. Beidseitig der öffentlichen Straßen ist je lfd. 15 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Pflanzgraben muss eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.

Der Wallersheimer Weg "Alt" ist als firmeninterne Werkstraße der Firma Stabilus auszubauen und mit mindestens 15 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

7. Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen **(§ 9 (1) Ziff. 20, 25 a und b BauGB)**

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bund Deutscher Baumschulen (BdB) e.V.“ entsprechen. Straßenbäume sind mit Ballen mind. 4 x verpflanzt mit Stammumfang (StU) mind. 18/20 cm zu pflanzen. Alle übrigen Gehölze sind als Hochstämme oder Stammbüsche mit StU mind. 16/18 cm, Sträucher mind. 2 x verpflanzt (v) 60 - 100 cm Höhe sowie Obsthochstämme mit einem StU von mind. 10 -12 cm zu pflanzen. Geeignete Arten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist vorhandener Boden zu verwenden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Die Schutzvorschriften der DIN 18915 und 18920 sind zu beachten.

8. Grünflächen **(§ 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 20, 25a und b BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

Die Grenzen der öffentlichen Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind durch eine mindestens siebenreihige Gehölzpflanzung zu begrünen. Die Ausbildung eines Erdwalles zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. Die Trasse der alten Herberichstraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zu entsiegeln und im Rahmen der Neuplanung als Pflanz-, Wiesenfläche zu gestalten. Die Grünfläche ist extensiv zu

pflegen (vgl. Fläche A).

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist eine extensiv zu pflegende kräuterreiche Wiesenfläche herzustellen. Die Fläche ist über Ansaat mit standortgerechtem Saatgut heimischer Arten als Wiesenfläche zu entwickeln. Die Fläche ist maximal 2 x pro Jahr (nicht vor dem 15.06. und 01.09.) zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und zur Verwertung abzufahren. Die Verwendung von Stickstoff, Düngern oder Herbiziden ist unzulässig.

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

Je 100 qm ist je ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Einfriedung jeglicher Art dieser Fläche ist aus Gründen einer Biotopvernetzungsfunktion (Erhaltung der Durchlässigkeit für alle Tierarten) unzulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsbestände sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind einschl. ihrer Trauffläche (Wurzelraum) für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang, Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen und zu unterhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der zukünftigen Werkstraße der Firma Stabilus sind mind. 15 hochstämmige Laubbäume in mind. 6 qm großen unbefestigten Baumscheiben zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sollten nach Möglichkeit als zusammenhängende Pflanz-/Wiesenfläche ausgebildet werden. Die dargestellten Baumgruppen können in Abhängigkeit vom Betriebsablauf entlang der Fassade des Altgebäudes verschoben werden.

Auf bleibenden Parkplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen oder Garagenhöfen, mit Ausnahme der durch Bauabschnitte bedingten Provisorien, ist pro angefangenen 5 Stellplätzen oder Garagen mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum in eine unbefestigte und bepflanzte Baumscheibe von mindestens 6 qm zu pflanzen.

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche ist zur Einbindung der baulich nutzbaren Flächen (Lärmschutzwand, Parkhaus, Parkplatz o.ä.) eine dichte, arten- und struktureiche Gehölzpflanzung mit vorgelagertem krautigen Wiesensaum herzustellen. Innerhalb dieser Fläche sind Zu- und Abfahrten von der Herberichstraße bzw. Wallersheimer Weg auf das Grundstück zulässig.

Auf der mit C gekennzeichneten Fläche ist zur Einbindung des neuen Betriebsgebäudes eine randliche Gehölzpflanzung herzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines befahrbaren Rettungsweges für Feuerwehr etc. zulässig (Befestigung der Fläche siehe Pkt. 11).

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind als arten- und struktureiche Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten herzustellen. Der Pflanzabstand sollte 1,25 x 1,25 m nicht unterschreiten. Auf 100 qm Pflanzfläche sind somit mindestens ein Hochstamm bzw. Stammbusch, zwei Heister oder Solitärs und 40 Sträucher zu pflanzen.

Private Grünflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf 10 % nicht überschreiten.

Pro angefangenen 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Grundstücksteile mit zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt oder zur Anpflanzung können hierauf angerechnet werden.

Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 15 °Dachneigung, die nicht für Belichtungsflächen oder technische Auf- und Einbauten benötigt werden, sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung, Schichtaufbau mindestens 2 cm mit Sedum-Sprossenansaat oder Gras-Kraut Gesellschaft zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Stützmauern sowie geschlossene Wandflächen (auch Lärmschutzanlagen) und ungegliederte, geschlossene Fassaden (keine Öffnungen) ab 100 qm sind mit rankenden, schlingenden oder klimmenden Gehölzarten zu begrünen. Entsprechend der verwendeten Arten sind die erforderlichen Rankhilfen/Gerüste vorzusehen. Als Richtwert wird eine Pflanze je 3 lfm Wandlänge empfohlen (abhängig von der Art).

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rh-Pf)

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nur in Form geschnittener oder frei wachsender Hecken, sowie als Metallzäune in vertikaler Gliederung mit maximal straßenseitiger Höhe von 1,8 m zulässig. Reine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe sind unzulässig.

Zäune über 1,5 m Höhe sind optisch in den Pflanzstreifen zu integrieren oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Grundstücksfreiflächen

Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. mit Ökopflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke):

- Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten
- Fußwege, soweit sie dort nicht der Haupteinfahrt der Gebäude dienen
- Feuerwehrezufahrten und - Aufstellflächen.

Abstellflächen für Müll- Wertstoffbehälter

Abstellflächen für Abfall- / Wertstoffbehälter sind durch geeigneten Bepflanzungen und/oder mit Rankgerüsten zu begrünen und der Einsicht zu entziehen.

Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudefertigstellung herzustellen.

12. Allgemeine Hinweise

Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und im Rahmen der Brauchwassernutzung im Produktionsprozess, für WC-Spülung oder die Bewässerung der

Grünflächen zu nutzen. Das Fassungsvermögen der undurchlässigen Zisternen sollte hierbei ca. 50 ltr /qm horizontal projizierte angeschlossene Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an die dezentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück oder im öffentlichen Bereich anzuschließen.

Energieeinsparung und -beratung

Es wird empfohlen die Möglichkeiten einer umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Energiegewinnung und -versorgung mit Sonnenenergie (solarthermische und photovoltaische Dachanlagen bzw. Wärmedämmung, energetische Wirkung von Glasvorbauten, Bepflanzung in Gebäudenähe) zu nutzen bzw. sich fachlich beraten zu lassen.

Pflanzenschutz und Düngemittel

Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- Düngemitteln ist zu vermeiden.

Bei der **Pflege und Unterhaltung** der Gärten und Grünflächen ist §2 Nr. 14 LPflG zu beachten. Dabei sollten die Erkenntnisse des biologischen Pflanzenschutzes vorrangig angewandt werden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger, standortgerechter Pflanzen sowie das pflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen. Der Förderung von Nützlingen, die der Verbreitung von Schädlingen Einhalt gebieten können, ist besondere Beachtung zu schenken.

Anhang

Pflanzenliste

Großkronige Bäume, v. a. als Straßenbäume, Feldgehölze, struktur- und artenreiche Gehölzpflanzungen in den Ausgleichsflächen bspw.:

Spitzahorn	- Acer platanoides	in Sorten
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	in Sorten
Hainbuche	- Carpinus betulus	in Sorten
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	in Sorten
Vogelkirsche	- Prunus avium	in Sorten
Stieleiche	- Quercus robur	in Sorten
Winterlinde	/ - Tilia cordata	

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten sowie Wildobstarten, Kronenansatz mind. in 1,80m Höhe:

Apfel	in Sorten
Süßkirsche	in Sorten
Birne	in Sorten
Zwetschge	in Sorten
Wildobstarten	

Klein- und mittelkronige Laubbäume zur Pflanzung entlang der Straßen und Wege, für gärtnerisch angelegte Freiflächen bspw.

Feldahorn	- Acer campestre
Kastanie	- Aesculus x carnea
Apfeldorn	- Crataegus X carrierei
Rotdorn	- Crataegus laevigata Paul's Scarlet
Blumenesche	- Fraxinus ornus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Straßenbirne	- Pyrus calleryana "Chanticleer"

Sträucher, Heister und Solitärs für strukturreiche Gehölzpflanzungen, Hecken, in Gärten bspw.:

Feldahorn	- Acer campestre
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Kornelkirsche	- Cornus mas
Weißgriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum

Alpen-Johannisbeere
Hundsrose
Heckenrose
Schneeball
Wildobstarten

- Ribes alpinum "Schmidt"
- Rosa canina
- Rosa spec.
- Viburnum-Arten

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Für Süd- und Westseiten:

Waldrebe
Geißblatt
Wilder Wein
Selbstklimmender Wein
Knöterich
Blauregen

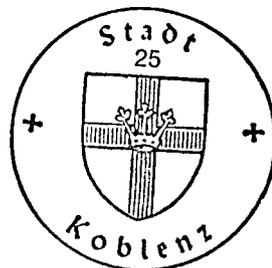
- Clematis Arten
- Lonicera Arten
- Parthenocissus quinquefolia Engelmannii
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii
- Polygonum aubertii
- Wisteria sinensis

Für Nord- und Ostseiten

Efeu
Kletterhortensie
Pfeifenwinde

- Hedera Arten
- Hydrangea petiolaris
- Aristolochia durior

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.03.2003



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Wineman
Oberbürgermeister