

# Stadt Koblenz

**Bebauungsplan Nr. 178**  
**Teilbereich der Schönstatt-Schwestern Trierer Straße**

## **Textfestsetzungen**

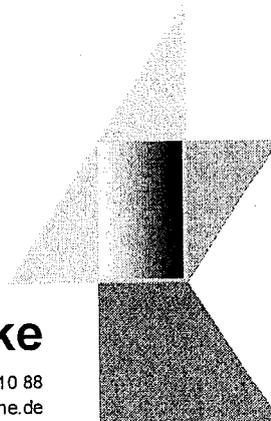
Bearbeitet im Auftrag der Park-Wohnbau GmbH

---

**Ingenieurbüro Alfred Klabauschke**

Krummenstücke 3, 56 154 Boppard-Buchholz, Telefon 0 67 42 - 94 10 80, Telefax 0 67 42 - 94 10 88  
Stand: 22.01.2007 Projekt-Nr. 1053 [ingenieurbuero-klabauschke@t-online.de](mailto:ingenieurbuero-klabauschke@t-online.de)

---



## Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	5
3	BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	6
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	6
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	7
6	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	7
7	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	8
8	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9(1) NR. 21 BAUGB)	8
9	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)	8
10	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)	9
11	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)	9
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)	10
1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)	10
2	GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	10
3	EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)	10
4	BÖSCHUNGSMAUERN/ BÖSCHUNGEN	10
C.	GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	11
1	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	11
2	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB)	12

3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)	12
D.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	14
E	SONSTIGE HINWEISE	14

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO sowie ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Schießsportanlage‘** gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt.

(2) Für das Teilgebiet **Allgemeines Wohngebiet** gilt folgender

Zulässigkeitskatalog:

a) Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

(3) Das Teilgebiet **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung, Schießsportanlage‘** dient der Unterbringung nur solcher Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Schießsportanlage für KK-Kurz- und Langwaffen sowie für großkalibrige Waffen. Zur Eigenart des Gebietes gehört auch die Durchführung von temporär stattfindende Veranstaltungen wie Vereinsfeste, St. Sebastianus-Feier, Ostereierschießen u.ä..

Weiterhin sind allgemein zulässig:

1. zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen,
2. Schankwirtschaft (Vereinsheim) die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
3. Stellplätze für den Betrieb der Schießsportanlage.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

### (1) Grund- und Geschoßflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden.

### (2) Höhe baulicher Anlagen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** gelten folgende Regelungen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Für die zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung darf die Firsthöhe höchstens 10,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 6,50 m betragen.

Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser = Einzelhäuser mit 5 WE darf die Firsthöhe höchstens 13,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 10,0 m betragen.

In den **Ordnungsbereichen 1 und 2** gelten folgende abweichende Regelungen:

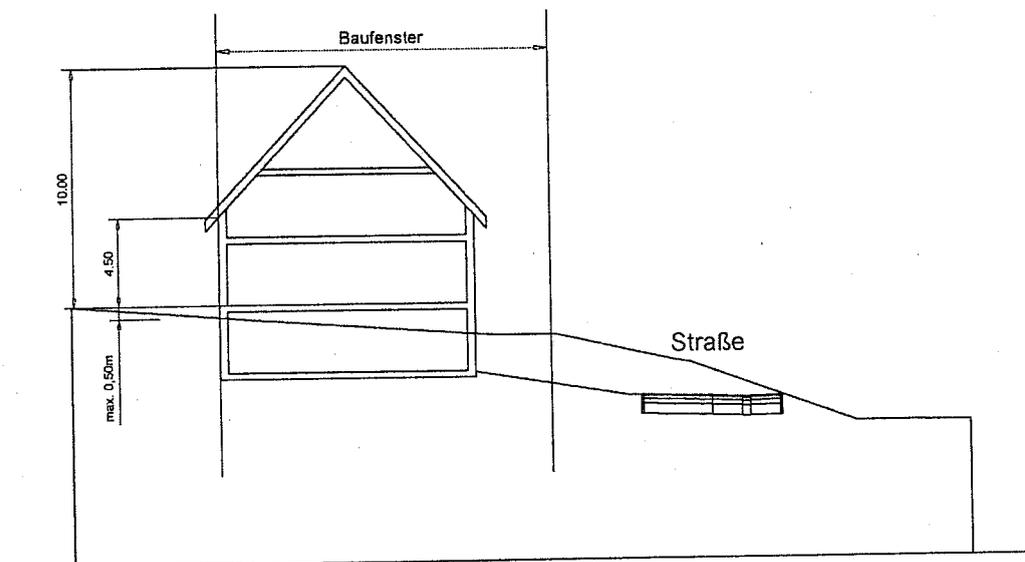
#### **Ordnungsbereich 1**

Für die zweigeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung darf die Firsthöhe höchstens 10,0 m betragen sowie die Traufhöhe höchstens 4,50 m betragen.

#### **Ordnungsbereich 2**

Für die unmittelbar an den Schützenplatz angrenzenden Grundstücke im nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes darf eine höchstzulässige Traufhöhe von TH= 4,00 m nicht überschritten werden.

Schnitt A -A'



Systemschnitt für den Ordnungsbereich 1 zur Einbindung der baulichen Anlage ins Gelände

Bei Gebäuden, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m ü. NN erfolgt, darf die FOKE bergseitig nicht über das ursprüngliche Gelände hinausragen.

### 3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

#### (1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15,0 m Länge, die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 18,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

### 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

#### (1) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzei-

chen15.3, PlanzV vom 18.12.1990 (dies gilt auch für Garagen bzw. Garagen-  
geschosse unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzen-  
den Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(2) Stellplätze

Im **Allgemeinen Wohngebiet** müssen Stellplätze und/ oder Garagen im nach-  
folgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsar-  
ten wie folgt nachgewiesen werden:

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind pro WE mindestens 2  
Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von  
mindestens 5,00 m anzulegen.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung = Einzelhäuser mit 5 WE sind pro  
WE mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist  
ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitli-  
chen Abstandsflächen und den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen15.3,  
PlanzV vom 18.12.1990 zulässig.

1 Stellplatz kann im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugren-  
ze und Straßenbegrenzungslinie) ausnahmsweise in Senkrecht- oder Schräg-  
aufstellung ausgeführt und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage  
bzw. zum Grundstück angeordnet werden. Der Stellplatz darf eine Größe von  
15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtli-  
chen Vorschriften)

(3) Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauN-  
VO (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Ge-  
wächshäuser, Schwimmbecken, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-  
)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Vorgartenbe-  
reich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie)  
unzulässig.

**5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)**

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohnungen  
in Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist die Zahl der Wohnungen in  
Wohngebäuden auf maximal 5 begrenzt.

**6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR.  
13 BAUGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der  
Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Was-  
ser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

## **7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**

Für die private Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes ist die Zweckbestimmung ‚Private Garten- und Freifläche‘ (= Teilbereich der Parzelle Nr. 638/8) festgesetzt. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist zu erhalten.

Die Privaten Grünflächen am westlichen Geltungsbereich (= Parzellen Nrn. 656/2, 1475/654 und 1476/654) haben die Zweckbestimmung ‚Ortsrandgrün‘. Hier sind die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen unter Ordnungsbuchstabe C „Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen“, Ziffer 1, Absatz 3, umzusetzen.

## **8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9(1) NR. 21 BAUGB)**

Auf den Parzellen 618/1, 621, 638/8, 656/2 und 1479/638 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie den jeweiligen angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die Anlage von Leitungstrassen und Erschließungswegen sowie von Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite und Tiefe von mindestens 3,00 m freizuhalten. Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auf den Flächenteilen, die keine Erschließungsfunktion haben, ist zulässig.

## **9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)**

Innerhalb der gemäß Planzeichen Nr. 15.6 PlanzV vom 18. Dezember 1990 festetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zur Schießsportanlage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Anlagen (= Lärmschutzwand) zu errichten. Dabei ist eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes einzuhalten. Als oberer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlage.

Die zum Bebauungsplangebiet liegende Wandseite soll mit Rankpflanzen begrünt werden.

Weiterhin sind bei der zur Schießanlage zugewandten Gebäudeseite folgende Auflagen zu beachten:

- Errichtung von Ruhe- und Wohnräumen nur auf den von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseiten,
- Dachgaubenfenster sind – mit Ausnahme von Nebenräumen – ebenfalls nur auf den von der Schießsportanlage abgewandten Gebäudeseiten zulässig

**10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZ-  
MAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖR-  
PERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)**

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

**11 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)**

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf grundsätzlich höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) darf bei talseitiger Erschließung höchstens 0,50 m über der Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.

Im **Ordnungsbereich 2** gilt folgende abweichende Regelung:

**Ordnungsbereich 2**

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante der ursprünglichen (gewachsenen) Geländeoberfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 610/1 liegen. Die ursprüngliche (gewachsene) Geländeoberfläche ist definiert über die Vermessung vom 17.06.2005. Diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigelegt.

---

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden. Das zulässige Farbspektrum sind gebrochenes Weiß/ Naturweiß (z.B. RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9018), Grautöne (z.B. RAL 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047) sowie erdige Farben von braun über rot nach gelb (z.B. gedecktes Gelb RAL 1000 –1002; Ocker RAL 1024, 8001; gedecktes Rot bis Dunkelbraun RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029).

Hochglänzende(= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern, sind (auch ganzflächig) zulässig.

### **2 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)**

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrün.

### **3 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche -aufweisen.

### **4 BÖSCHUNGSMAUERN/ BÖSCHUNGEN**

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Die Höhe des sichtbaren Mauerwerks darf höchstens 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes liegen. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen oder Verblendungen in Natursteinoptik zu verdecken.

---

## C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

#### (1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. können ausnahmsweise mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern von Ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser ausgehen. Die Baugenehmigungsbehörde hat über die Zulässigkeit einer Nutzung in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde zu entscheiden.

#### (2) Ordnungsbereich C - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Ordnungsbereich C sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen.

#### (3) Ausgleichsmaßnahme

Der Kompensationsbedarf von 1.800 m<sup>2</sup> zur Aufwertung der Bodenfunktion wird auf folgenden Parzellen durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland gedeckt:

Flur 4, Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
Flur 2, Parzelle 656/2	ca. 450 m <sup>2</sup>
Flur 2, Parzelle 1476/654 und 1475/654	ca. 350 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zulässig.

## 2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB)

- (1) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Grundstücke sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- (2) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße durchzuführen.
- (3) Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:

### Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächen

Flur 4 Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 450 m<sup>2</sup>

### Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Flur 2, Parzelle 656/2 ca. 450 m<sup>2</sup>

Flur 2, Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m<sup>2</sup>

Flur 4 Parzelle Nr. 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m<sup>2</sup>

## 3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

- (1) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Grundstücke sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- (2) Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße durchzuführen.

### **Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)**

#### (3) Ordnungsbereich A

**AM 1** Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgenden Parzellen umzusetzen:

auf der Parzelle 656/2 ca. 450 m<sup>2</sup>  
ca. 6 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1476/654 und 1475/654 ca. 350 m<sup>2</sup>  
ca. 4 Wildobstbäume

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1 ca. 2.050 m<sup>2</sup>  
ca. 19 Wildobstbäume

Hinweis: Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zulässig.

(4) Ordnungsbereich B

**AM 2** Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Wildobstbäume z.B. *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Sorbus domestica* (Speierling) der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

auf der Parzelle 1327/1 und 1328/1 ca. 450 m<sup>2</sup>  
ca. 2 Wildobstbäume

Hinweis: Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zulässig.

(5) Ordnungsbereich D

**AM 3** Pflanzung von ca. 4 Bäume mit der Pflanzqualität SU 16-18 und dauerhaft erhalten.

(6) Bepflanzung der Baugrundstücke

**AM 4** Auf der zur Straßenseite hin liegenden privaten Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein Baum in einem Abstand zur Straße von max. 3 m zu pflanzen.

Artenauswahl: Säulenhainbuche - *Carpinus betulus* „Fastigiata“  
Mehlbeere - *Sorbus aria*

(7) Die Einhaltung der landespflegerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen geeigneten Plan (graphisch) nachzuweisen.

**Pflanzliste gemäß hpnV (Planung)**

Bäume

*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)  
*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Betula pendula* (Hänge-Birke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Castanea sativa* (Ess-Kastanie)  
*Fagus sylvatica* (Rotbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)  
*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)  
*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

## D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- (1) Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- (2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (3) Landespflegerische Schutzmaßnahmen (SM)

**SM 3** Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind aufzubringen. Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten.

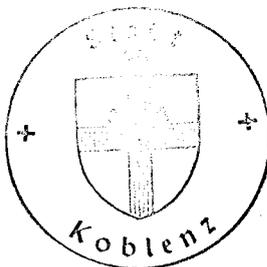
**SM 4** Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen und auf die Modellierung für einen harmonischen Geländeverlauf zu beschränken.

**SM 5** Während der Bauphase sind zu erhaltende Gehölze entsprechend DIN 18920 zu schützen.

## E SONSTIGE HINWEISE

- (1) Im Bereich des Planungsgebietes sind fränkische Grabfelder bekannt.  
Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) mitzuteilen.
- (2) Auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III b wird verwiesen. Der Ge- und Verbotskatalog der Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen. Wenn die Möglichkeit einer Grundwassergefährdung besteht, hat die Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit einer Nutzung im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde zu entscheiden.
- (3) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- (4) Bei den Erschließungsarbeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – die Netzanlagen nicht beschädigen. Mit den Bauarbeiten beauftragte Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Service-Center Koblenz der KEVAG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, in Verbindung setzen. Bei gemeinsamen Ortsbesichtigungen können dann Maßnahmen zum Schutz der Netzanlagen festgelegt werden.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 02.04.2007



Stadtverwaltung Koblenz

*Karl-Heinz Wimmer*  
Oberbürgermeister