

## Text

### zum Bebauungsplan Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich"

#### I. Allgemeine Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 1,4,6,11, i.V.m. § 16-20 BauNVO)

1.1 Sondergebiete "Universität" "Universitäre Einrichtungen"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Sondergebiete dienen der Unterbringung aller universitären Einrichtungen sowie Anlagen und Einrichtungen des studentischen Wohnens, Dienstleistungseinrichtungen, die universitären Zwecken dienen.

Zulässig sind

- Gebäude zur Unterbringung der universitären Einrichtungen, wie Hörsäle, Labors, Bibliothek, Mensa und dergl.
- Unterbringung für Studenten und Gastprofessoren und deren Familie.
- Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern der Studierenden.
- Dienstleistungseinrichtungen, die der Deckung des studentischen Bedarfs dienen.
- Einrichtungen und Anlagen, die der Verwaltung und der Aufsicht der Universität dienen.
- Anlagen und Einrichtungen zur sportlichen Betätigung, wie Sporthalle und Freizeitplätze.

1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. In den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> - <sub>4</sub>) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen allgemein zulässig und die in Nr. 2., 3., 4., und 5 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.
2. In dem mit WA<sub>3</sub> bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1.6 BauGB).

### 1.3. Mischgebiet (MI)

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. Abs. 3 sind ebenfalls unzulässig.

### 1.4. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen GRZ ergibt sich aus der Eintragung in der Planurkunde. Die Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

## 2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1-3</sub>) sind außer an den dafür vorgesehenen Stellen Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenze (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) begrenzt wird. Falls nicht anders bestimmt, ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

## 3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

- 3.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Abfall- und Wertstoffbehälter wie unter 6.5 zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter 6.3 geregelten Einfriedigungen sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1-4</sub>) sind Werbeanlagen über 0,5 m<sup>2</sup> Größe und Warenautomaten unzulässig.
- 3.3 Im den allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1-4</sub>) können Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 m<sup>3</sup> zugelassen werden.

## 4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

### 4.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nutzung als Lager- oder Werkstattplatz wird im Allgemeinen Wohngebiet aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes

ausgeschlossen. 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. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten
- Spielplatzflächen
- Fußwege in öffentlichen Grünflächen sowie im Sondergebiet "Universität", soweit sie dort nicht der Haupterschließung der Gebäude dienen
- Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen.

5. Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

5.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist auf den Privatgrundstücken entlang der Straßengrenzungsline in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für Bordsteine zuzulassen.

5.2 Bei Straßen und Wegen, die im Geländeeinschnitt bzw. -auftrag liegen, müssen Böschungen bis zu einer Breite von 2,0 m geduldet werden.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 LBauO

6.1 Bei Gebäuden, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m ü. NN erfolgt ist, darf die FOK Erdgeschoß bergseitig nicht mehr als 30 cm über das ursprüngliche Gelände herausragen.

6.2 Für die äußere Gestaltung aller Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40 ° zulässig,
- b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
- c) Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Gebäudeseite darf 2/3 der darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.
- d) Ebenfalls zulässig sind Zwerchhäuser, deren Breite die Hälfte der darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten darf,
- e) Auch die Kombination von Zwerchhäusern und Dachgauben ist zulässig. Die Gesamtbreite dieser Bauteile einer Gebäudeseite darf 2/3 der Breite der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten.
- f) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,

- g) Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dacheindeckung gemessen,
- h) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu 0,90 Ø sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

### 6.3 Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen oder der Gartenseite zu den Fußwegen sind Einfriedungen nur in Form geschnittener oder freiwachsender Hecken oder als Zäune zulässig. Reine Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder mit einer mindestens einreihigen Laubgehölzpflanzung zu begrünen. Im Vorgartenbereich sind Zäune nur in einer Höhe bis zu 80 cm zulässig.

### 6.4 Sammelstellplätze und Garagenhöfe

- a) Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- bzw. Zeltgaragen). Sammelstellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und mit entsprechenden Pflanzen zu beranken. Offene Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässiger Deckschicht herzustellen.
- b) Die Tiefgaragenabfahrten sind mit Rankgerüsten zu überstellen und mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen

### 6.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Zur Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
- b) wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, Nischen in den Außenwänden der Garagen oder
- c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
- d) Abstellflächen für Abfall-/Wertstofftonnen sind mit Rankgerüsten und geeigneten Bepflanzungen mit Arten der Pflanzenliste zu begrünen und der Einsicht zu entziehen. Die befestigten Flächen der Zugänge und Abstellflächen sind in die benachbarte Pflanz- oder Wiesenfläche zu entwässern.

7. Immissionsschutz ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Für die innerhalb des Sondergebietes (SO) Universität an der B 416 liegenden Gebäude wird zur Minderung der durch die Bundesstraße auftretenden Immissionen zusätzlich folgendes vorgeschrieben:
- 7.1.1 Alle der Bundesstraße zugewandten Fenster der jeweiligen Ostfassaden der Gebäude müssen einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_w = 35$  dB entsprechen (Schallschutzklasse 3, bewertetes Schalldämmmaß  $R_w = 35 - 39$  dB).
- 7.1.2 An allen Ostfassaden der Gebäude, die der Bundesstraße 416 nahe liegen, sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 - 35 dB (Schallschutzklasse 2) vorgeschrieben.
- 7.2 Für die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>1-2</sub>) an der B 416, Straße "Oberweiher" und "Raiffeisenstraße" liegenden Gebäude wird zur Minderung der durch die Straßen auftretenden Immissionen zusätzlich folgendes vorgeschrieben:
- 7.2.1 Für die im Bebauungsplan unter A bezeichneten Gebäude müssen alle den Straßen zugewandten Fenster einem Schalldämmmaß vom  $R_w = 35$  dB entsprechen (Schalldämmklasse 3, bewertetes Schalldämmmaß = 35 bis 39 dB).
- 7.2.2 An allen Gebäuden entlang der Raiffeisenstraße sind die der Straße zugewandten Fenster mit einem Schalldämmmaß von 30-35 dB (Schallschutzklasse 2) vorgeschrieben.
- 7.3 Das geforderte Schalldämmmaß muß bei geschlossenem Fenster erreicht werden.
- 7.4 Sollten straßenzugewandt Schlafräume angeordnet sein, ist der zusätzliche Einbau von schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich, um bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu garantieren.
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Erschließungsstraßen im Teilbereich Raiffeisenstraße / B 416, im Sondergebiet "Universität" sowie im Sondergebiet "Universitäre Einrichtungen" sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit niveaugleichen Geh- und Fahrbahnflächen auszubauen. Die Straßenräume sind mit Baumpflanzungen zu begrünen.
9. Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die in der Bebauungsplanzeichnung mit a gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

## II. Landespflegerische Festsetzungen

### 1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. §§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 a u. b BauGB)

#### 1.1 Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die vorhandenen Straßenbegleitgrünflächen mit Gehölzpflanzungen, krautigen Saum- und Wiesenflächen sind dauerhaft naturnah zu unterhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen und zu unterhalten.

Die Verkehrsbegleitgrünflächen der neuen Erschließungsstraßen im gesamten Geltungsbereich sind gemäß den textlichen Festsetzungen herzustellen, sowie dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und zu entwickeln.

### 2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 1.+2. Alternative in Verbindung mit Nr. 25a + b BauGB)

Zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in das Boden-, Wasser-, Klima- und Arten-/Biotopschutzpotential, sowie die Naherholung und das Landschaftsbild werden Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### 2.1 Landespflegerische Ausgleichsfläche ( LAF I + II): Renaturierung der Moselaue südlich und nördlich der Kurt-Schumacher-Brücke im Geltungsbereich

In den mit "LAF I" bzw. "LAF II" gekennzeichneten Flächen ist auf Grundlage einer in Abstimmung und unter Beteiligung der betroffenen Fachbehörden, zu erstellenden landespflegerischen Ausführungsplanung der Struktureichtum und die Lebensraumvielfalt einer Flußaue mit dem entsprechenden Arten- und Biotopschutzpotential wiederherzustellen, zu entwickeln und zu pflegen. Als Maßnahmen sind u.a. umzusetzen:

- Rückbau von befestigten und versiegelten Flächen des Gartenbaubetriebes als Teilausgleich für die geplanten Bodenversiegelungen im Geltungsbereich,
- Rückbau von Aufschüttungen in der Aue, die Schaffung von sog. Flutmulden zur Wiederherstellung des Retentionsvermögens,
- Aufwertung von Bodenfunktionen durch Umwandlung von Acker- und Gärtnerflächen in naturnahe, standortgerechte Biotop- und Vegetationstypen einer Flußaue, bspw.

Umwandlung in extensiv bewirtschaftetes Grünland unterschiedlicher Feuchtestufen, die Entwicklung von standortgerechten Waldbeständen der Weich- und Hartholzzone mit temporären oder ständig wasserführenden Kleingewässern, den Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen, Hecken, Sukzessionsflächen als Ausgleich für den Verlust von Garten- und Sukzessionsflächen sowie Streuobstbeständen durch Überbauung und Versiegelung.

Die Auwaldbestände sind über forstliche Pflegemaßnahmen aus der natürlichen Sukzession oder über eine Aufforstung zu entwickeln.

Das über die natürliche Sukzession oder über Ansaat mit standortgerechtem Saatgut heimischer Arten zu entwickelnde Grünland ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. In den ersten Jahren sind bei Erfordernis zum Nährstoffentzug der bislang landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen auch mehrere Schnitte/Jahr zulässig. Die in der Regel 3- 5 m breiten krautigen Saumbereiche an Hecken, Feldgehölzen, Waldbeständen sind dabei abschnittsweise nur alle 1-3 Jahre abzumähen, um eine Verfilzung und nachfolgende Verbuschung zu verhindern. Das Mähgut ist nach Trocknung zu entfernen. Die Ausbringung von Stickstoffdünger oder von Herbiziden ist zu untersagen.

Für Streuobstwiesen ist mindestens die Pflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum je 250 qm Wiesenfläche vorzusehen; Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach Möglichkeit und Verfügbarkeit auch Pflanzung alter Lokalsorten.

## **2.2 Landespflegerische Ausgleichsfläche ( LAF III ): Fläche zwischen Bachweg und B 416 nördlich der ehem. Pionierkaserne**

Zum Ausgleich und zur Kompensation der Überbauung und Versiegelung bislang weitgehend unversiegelter Garten- und Gärtnerflächen sowie zur Minimierung der Vorbelastungen der Flächen durch die Emissionen der B 416 (Abgase, Lärm, Staub) sind auf Grundlage einer landespflegerischen Ausführungsplanung in der mit "LAF III" gekennzeichneten Fläche entlang der B 416 geschlossene strukturreiche Gehölzflächen (mit Saum-, Mantel- und Kernbereichen) mit buchtenreichem Verlauf und vorgelagerten, mind. 3-5 m breiten krautigen Saumbereichen als Übergang zu extensiv zu pflegenden, in der Regel 2-3 schürigen Wiesenflächen herzustellen. Die krautigen Saumbereiche sind dabei abschnittsweise alle 1-3 Jahre abzumähen, um eine Verfilzung und nachfolgende Verbuschung zu verhindern. Das Mähgut ist nach Trocknung zu entfernen.

Das über die natürliche Sukzession oder über Ansaat mit standortgerechtem Saatgut heimischer Arten zu entwickelnde Grünland ist max. zwei bis dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und zur Verwertung (Verfütterung, Einstreu, Kompostierung) abzufahren. In den ersten Jahren sind bei Erfordernis zum Nährstoffentzug der bislang gärtnerisch bzw. gartenbaulich genutzten Flächen auch mehrere Schnitte/Jahr zulässig. Die Ausbringung von Stickstoffdüngern oder von Herbiziden ist zu untersagen.

### 2.3 Winterquartier / Brutbiotop der Waldohreule

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß zeichnerischer Festsetzung auch ältere Fichten - und Kiefernbestände, insbesondere der sog. "Fichtenriegel" im ehemaligen Kasernengelände sowie Birken zum Schutz und Erhalt der notwendigen Biotopausstattung (Überwinterungsquartiere) des Geltungsbereiches als wichtiges Winterhabitat aber auch als Bruthabitat der Waldohreule zu erhalten.

Bei Eingriffen in den sog. "Fichtenriegel" sind die aus Artenschutzgründen erforderlichen Auflagen gemäß Gutachten SANDER 1996 zu beachten und umzusetzen:

- Teilentfernung, Durchschneidung des Bestandes nur im Zeitraum August bis Oktober
- Erhalt älterer Koniferen auf dem ehemaligen Kasernengelände und angrenzender Bereiche als potentielle Ausweichquartiere
- In unmittelbarer Nähe des Fichtenriegels sind Baumaßnahmen nur nach Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde durchzuführen.
- Bei sukzessiver Entfernung des Fichtenriegels über mehrere Jahre hinweg sind bei gleichzeitiger Erhaltung älterer Koniferen auf dem ehemaligen Kasernengelände und angrenzender Bereiche als potentielle Ausweichquartiere zusätzlich zukünftige Ersatzquartiere im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen herzustellen. Die Pflanzung einer großen Hecke mit einzelnen bzw. gruppenweiser Anordnung von Koniferen (u.a. Fichten und Tannen) sowie die Anlage von einzelnen Koniferen-Baumgruppen bzw. -reihen erfolgt im Rahmen der Herstellung der landespflegerischen Ausgleichsfläche III. Die genaue Lage und Umfang dieser Gehölzpflanzungen ist in der landespflegerischen Ausführungsplanung dieser Bereiche zu klären.

### 3. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt angewendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

#### Zentrale Wärmeversorgung

- Zur Minimierung der Luftbelastung mit Luftschadstoffen sind die mit **B** gekennzeichneten Bereiche an das Wärmenetz des Blockheizkraftwerkes auf dem Universitätsgelände anzuschließen. Damit wird einer wesentlichen Forderung des Luftreinhalteplanes Koblenz-Neuwied zur Minimierung der Immissionsbelastung im als Belastungsraum eingestuften Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Rechnung getragen.

### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

#### 4.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsbestände sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang, Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzenlisten zu ersetzen und zu unterhalten.

## 4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Anpflanzungen sind mit Arten der entsprechend der Pflanzenliste herzustellen und zu unterhalten. Straßenbäume sind mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Alle übrigen Gehölze sind als Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, Solitär mind. 3 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe, Heister mind. 2 x verpflanzt 150-200 cm Höhe sowie Sträucher mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe zu pflanzen. Obsthochstämme sind mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen.

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.

- 4.3 In den Erschließungsstraßen der Teilbereiche "Allgemeines Wohngebiet Raiffeisenstraße / B 416", Sondergebiet "Universität" sowie Sondergebiet "Universitäre Anlagen" sowie beim Ausbau des Hellenweges sind je angefangener 150 qm versiegelter Straßenfläche bzw. je ca. 20 m Straßenlänge mind. ein mittel- bis großkroniger Baum der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumscheibe sollte mind. 6 qm groß, unbefestigt und mit bodendeckenden Gehölzen und / oder Stauden bepflanzt oder mit Landschaftsrasen angesät werden.
- 4.4 Auf Parkplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen oder Garagenhöfen ist pro angefangenen vier Stell- bzw. Parkplätzen oder Garagen ein mittel- bis großkroniger Baum mit mind. 18-20 cm Stammumfang in eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Gehölzen und/oder Stauden zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen anzusäen. Zusammenhängende größere Pflanzflächen, die Parkplätzen oder Sammel-Stellplätzen zugeordnet sind, sind als strukturreiche Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzenliste und vorgelagertem krautigen Saum- und Wiesenflächen herzustellen.
- 4.5 Im Vorgartenbereich ist je Grundstückszufahrt ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mind. 16-18 cm zu pflanzen.
- 4.6 Pro angefangenen 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mind. 16-18 cm bzw. vergleichbaren Qualitäten als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bestehende Gehölze werden auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet.
- 4.7 Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung des Grundstücks soll 10% nicht überschreiten.
- 4.8 **Dachbegrünung**

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20 ° Dachneigung sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung, Schichtaufbau mind. 6 cm mit Sedum-Sprossenansaat oder Gras-Kraut-Gesellschaften zu begrünen.

Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer mind. 60 cm starken Vegetationssubstratschicht zu überdecken und bis auf erforderliche Erschließungsflächen (bspw. Hauszugänge, Terrassen) als Gartenflächen, Pflanzflächen zu begrünen.

**5 Zuordnung von Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und -flächen zu den Grundstücksflächen gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG**

Die mit **W 1** bezeichnete Teilfläche innerhalb der Ausgleichsfläche LAF I wird mit Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dem mit "**WA<sub>1</sub>**" gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiet" im Plangebiet B 416 / Raiffeisenstraße / Oberweiher. zugeordnet.

Die mit **SO 1** bezeichnete Teilfläche innerhalb der Ausgleichsfläche LAF III wird mit Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dem mit "**SO**" gekennzeichneten Planbereich "Sondergebiet Universitäre Einrichtungen" zugeordnet.

Die mit **STR<sub>A</sub>** und **STR<sub>B</sub>** bezeichnete Teilfläche innerhalb der Ausgleichsfläche LAF I mit Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Planstraße A bzw. Planstraße B) im mit **WA<sub>1</sub>** bzw. **WA<sub>2</sub>** gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiet" im Plangebiet B 416 / Raiffeisenstraße / Oberweiher bzw. dem Ausbau des sog. Hellenweges als Erschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet zwischen B 416 und Hellenweg zugeordnet.

### III. Pflanzenlisten

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

Spitzahorn	-	Acer platanoides	versch. Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	-
Hainbuche	-	Carpinus betulus	-
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior	-
Vogelkirsche	-	Prunus avium	-
Stieleiche	-	Quercus robur	-
Feldulme	-	Ulmus glabra	-
Winterlinde	-	Tilia cordata	-
Silberweide	-	Salix alba (nur in der Moselaue)	-
Schwarzpappel	-	Populus nigra (nur in der Moselaue)	-

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

Apfel	-	versch. Sorten
Süßkirsche	-	-
Birne	-	-
Zwetschge	-	-
Wildobstarten	-	-

Klein- und Mittelkronige Laubbäume zur Pflanzung entlang der Straßen und Wege, für Vorgärten, Gärten bspw.

Feldahorn	-	Acer campestre
Kastanie	-	Aesculus x carnea
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarkii
Apfeldorn	-	Crataegus x 'Carrierei'
Rotdorn	-	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Blumen-Esche	-	Fraxinus ornus
Magnolie	-	Magnolia kobus
Kugel-Steppenkirsche	-	Prunus fruticosa 'Globosa'
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Straßenbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

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

Feldahorn	-	Acer campestre
Bluthartriegel	-	Cornus sanguinea
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna

Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	-	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hundsrose	-	Rosa canina
Heckenrose	-	Rosa spec.
Schneeball	-	Viburnum-Arten
Wildobstarten		

#### **IV. Hinweise und Empfehlungen**

##### **1 Interdisziplinäre Erschließungsplanung**

Bei der Erschließungsplanung der neuen Baugebiete ist aufgrund der grünordnerischen und wasserwirtschaftlichen Festsetzungen und Empfehlungen von Beginn an eine abgestimmte integrierte Bearbeitung unter Hinzuziehung von Landschaftsarchitekten oder Landespflegern sowie beratenden Ingenieuren der Siedlungswasserwirtschaft erforderlich. Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist in diesen neuen Straßenzügen so zu bündeln und zu legen, daß die geforderte Begrünung tatsächlich auch realisiert werden kann. Die Erschließungsplanung soll die Konzepte einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigen.

Als wasserdurchlässige Deckschichten sind z. B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Breitfugiger Verlegung oder Rasengittersteine anzusehen.

##### **2 Begrünung der Grundstücke**

Es wird besonders darauf hingewiesen, daß nach § 10 LBauO grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

##### **3 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung**

Es wird nachdrücklich empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten sowie versiegelten Flächen in den Teilbereichen Raiffeisenstr./ B 416 und nördlich der ehemaligen Pionierkaserne über ein Rinne- bzw. Muldensystem zu fassen und einer dezentralen Rigolen-, Schacht- oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zuzuführen. Diese Flächen sind mit Überlauf an naturnahe Mulden- und Grabensysteme in öffentlichen Grünflächen oder an das Oberflächenentwässerungssystem der öffentlichen Straßen und Wege anzuschließen, die wiederum in eine zentrale Rückhalte- und Versickerungsanlage im Geltungsbereich münden. Damit wird gewährleistet, daß das Oberflächenwasser bei Regenereignissen, die den Bemessungsregen der dezentralen Rückhalte- und Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen übersteigen, schadlos und naturnah abgeführt und im natürlichen Wasserkreislauf verbleiben kann.

Die Mulden oder Gräben sind naturnah in Erdbauweise, in der Regel als flache Wiesenmulden auszubilden, mit standortgerechtem Saatgut einzusäen und dauerhaft naturnah im Hinblick auf ihre Ableitungs- bzw. Versickerungsfunktion zu unterhalten. Eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Pflanzenliste ist zulässig, sofern sie der Entwässerungs- und Rückhaltefunktion der Mulden nicht entgegensteht. Die Dimensionierung der Mulden und Gräben oder sonstigen Flächen und Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung bzw. -versickerung erfolgt auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Einleitung von gefäßigem Oberflächen- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz bedarf. Die Dimensionierung der Mulden und Gräben oder sonstigen Flächen und Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung bzw. -versickerung erfolgt auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und im Rahmen einer Brauchwassernutzung für die WC-Spülung, die Waschmaschine oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der undurchlässigen Zisternen sollte hierbei ca. 30 - 50 l pro 1 qm horizontal projizierte angeschlossene Dachfläche betragen (abhängig von Anzahl der Bewohner und Zweck sowie Umfang der Brauchwassernutzung). Die Zisternen sind mit Überlauf an die dezentrale Rückhalte- und Versickerungsanlage auf dem Grundstück bzw. an die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße anzuschließen (Regenwasserkanal bei Trennsystem.)

#### 4 Fassadenbegrünung

Für Stützmauern sowie für geschlossene Wandflächen und Fassaden über 100 qm Größe wird eine Begrünung mit rankenden, schlingenden oder klimmenden Gehölzarten empfohlen. Für rankende Arten sind gitterartige, für windende Arten sind senkrechte Rankhilfen und für Spreizklimmer sind horizontal ausgerichtete Rankhilfen / -gerüste vorzusehen. Als Richtwert wird eine Pflanze nachfolgender Pflanzenliste je 1 m Wandlänge empfohlen:

Für Süd- und Westseiten:

Waldrebe	-	Clematis-Arten
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	-	Lonicera-Arten
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'
Selbstklimmender Wein	-	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Blauregen	-	Wisteria sinensis

Für Nord- und Ostseiten:

Efeu - Hedera helix  
Pfeifenwinde - Aristolochia durior

## 5 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. Der Bau von sogenannten Niedrigenergiehäusern wird empfohlen.

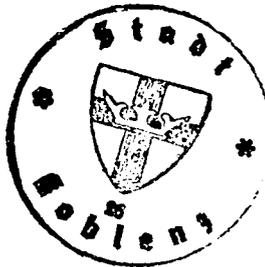
## 6 Öffnung des Universitätsgeländes für die Bevölkerung

Es wird empfohlen, das Sondergebiet "Universität" nicht einzuzäunen, sondern über die Anlage von Grün- und Pflanzflächen sowie einer sinnvollen Durchwegung der gesamten ehemaligen Kaserne einen öffentlichen bzw. halböffentlichen Charakter zu vermitteln, der auch die (öffentliche) Nutzung der parkähnlichen Freiflächen im westlichen Bereich des Sondergebietes durch die Bevölkerung ermöglicht.

## 7 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen beizulegen.

Ausgefertigt:  
Koblenz , 08.01.1999



Stadtverwaltung Koblenz

*Johannes Wiemann*  
Oberbürgermeister