

## TEXT

### zum Bebauungsplan Nr. 188 "Gewerbegebiet Metternich Nord"

#### 1. Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauNVO und § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.1 Im Gewerbegebiet (GE/GEe) sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO, die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen zulässig:

Innerhalb der im Bebauungsplan mit GEe gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchs- und lärmintensive Immissionen ausgehen. Es gilt die Abstandsklasse VII des Erlasses über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992).

1.2 Im eingeschränkten Industriegebiet (GIe) sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO die in § 9 (3) 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen zulässig:

Innerhalb der im Bebauungsplan als GIe gekennzeichneten Flächen ist der Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr) eingeschränkt und nur zulässig, wenn sichergestellt ist, daß ein Schalleistungspegel von LW = 40 dB (A) nicht überschritten.

Dies gilt für Fassadendämmungen, Fenster, Öffnungen und Auslässe (Be- und Entlüftungen) und insbesondere für Fahr- und Verladeverkehr in unregelmäßigen Abständen zur Nachtzeit.

#### 2. Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke im GE-Gebiet soll das Mindestmaß von 2 000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### 3. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die für die Bahnanschlußgleise vorgesehenen Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit Vorrang Bahnanlagen festgesetzt.

#### 4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

4.2 Bei Straßen und Wegen, die im Geländeeinschnitt bzw. -auftrag liegen, müssen Böschungen bzw. Einschnitte auf den Privatgrundstücken bis zu einer Breite von 2 m geduldet werden.

#### 5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) LBauO

Im Mischgebiet (MI) sind die Dächer als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40 Grad zulässig. Im GE/GI Gebiet sind flachgeneigte Dächer bis 8° zulässig

#### 6. Landespflegerische Festsetzungen

Nachstehend aufgeführte Ersatzmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und sind in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzenlisten herzustellen, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die mit "S" bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind als öffentliche Grünflächen in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Die mit "G" bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind als private Grünflächen den Gewerbegrundstücken (GE) und die mit "GI" bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind als private Grünflächen den Industriegrundstücken (Gle) zuzuordnen.

## 6.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### A 1.1 Entsiegelung und Rückbau von Wegeflächen und Entwicklung des Krautsaums

Der vorhandene Weg parallel der Bahntrasse ist auf eine Breite von 3,00 m zurückzubauen. Asphaltdecke und Wegeunterbau sind zu entfernen und die ausgekofferten Flächen mit natürlichem Bodenmaterial unter Andeckung von 10 cm Oberboden aufzufüllen und an das örtliche Geländeniveau anzugleichen. Die Flächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.2 (20 g/qm) anzusäen und durch alternierende Mahd in 1-2-jährigem Turnus zu pflegen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

**A 1.2** Zur Entwicklung und dauerhaften Erhaltung extensiver Streuobstwiesen ist eine Wiese durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung des Typs der Glatthaferwiesen (20 g/qm) der Saatgutmischung 1 anzulegen und je 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaum-Hochstamm (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang 10-12 cm) lokaltypischer Obstsorten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die Obstbäume sind durch regelmäßigen Schnitt im Abstand von 3-4 Jahren, die Wiese durch 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig, eine Düngung darf nur mit organischen Düngemitteln in der Höhe des erntebedingten Nährstoffzugs erfolgen.

**A 1.3** Zur Entwicklung extensiver Wiesen ist eine kräuterreiche Wiesenmischung des Typs der Glatthaferwiesen (20 g/qm) der Saatgutmischung 1 anzusäen und durch 2-malige Mahd pro Jahr zu nutzen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

**A 1.4** Zur Herstellung stufig aufgebauter Feldhecken sind unter Berücksichtigung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation heimische, standortgerechte Sträucher (66%) und Bäume (34%) der Pflanzenlisten 1 u. 2 gestuft nach der Wuchsgröße (Kernzone aus Bäumen und Sträuchern, Mantelzone aus Sträuchern) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Abstand von ca. 10-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die äußeren Ränder der Feldhecken sind in einer Breite von 3 m von einer Bepflanzung freizuhalten, damit sich hier durch Sukzession ein Krautsaum entwickeln kann. Dieser ist im Abstand von 2-3 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

Pro 100 qm Fläche sind im Abstand von 1 m x 1,5 m zu pflanzen Sträucher und Heister.

Als Pflanzgut sind Bäume 2 x verpflanzte Heister (Höhe 150-200 cm) und Sträucher (Höhe 60-100 cm) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Pflanzabstand liegt bei 1 m x 1,5 m.

**A 1.5** Zur Herstellung eines waldartigen Gehölzbestandes sind unter Berücksichtigung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation heimische, standortgerechte Sträucher (66%) und Bäume (34%) der Pflanzenlisten 1 u. 2 gestuft nach der Wuchsgröße (Kernzone aus Bäumen und Sträuchern, Mantelzone aus Sträuchern) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Abstand von 15-30 Jahren abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen. Die äußeren Ränder der Feldgehölze sind in einer Breite von 3 m von einer Bepflanzung freizuhalten, damit sich hier durch Sukzession ein Krautsaum entwickeln kann. Dieser ist im Abstand von 2-3 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

Als Pflanzgut sind 2 x verpflanzte Heister (Höhe 150-200 cm) und Sträucher (Höhe 60-100 cm) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Pflanzabstand liegt bei 1 m x 1,5 m.

**A 1.6** Zur Herstellung von Baumreihen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) einer Art der Pflanzenliste 1 im Abstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die den Baumreihen unterliegenden

Flächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen der Rasenmischung RSM 7.1.2 (20 g/qm) zur Entwicklung von Krautsäumen einzusäen und im Abstand von 1-2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.

**A 1.7** Zur Herstellung von Sukzessionsflächen sind diese aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen; eine Einsaat erfolgt nicht. Nach einer freien Entwicklungsdauer von 5 Jahren ist im Abstand von 3 Jahren eine abschnittsweise, alternierende Herbstmahd durchzuführen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Aufkommender Gehölzaufwuchs soll in einem Flächenanteil von 5-10% in den Sukzessionsflächen erhalten werden. Die Gehölze sind in 5-10 jährigem Abstand auf-den-Stock-zu-setzen.

**A 1.8** Die auf Dachflächen anfallenden Regenwasser ist auf eigenem Grund und Boden zurück-zuhalten und zur Versickerung zu bringen.

**6.2** Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Als Ausgleichsmaßnahmen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur Entwicklung von Verkehrsbegleitgrün wird in den Verkehrsflächen das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindung für Bepflanzungen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Bepflanzung im Straßenraum

In den Grünstreifen und Baumscheiben des Straßenraums zwischen Fahrbahn und kombiniertem Geh- und Radweg, sind Baumreihen aus Laubbaum-Hochstämmen der Pflanzenlisten 1 im Abstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die den Baumreihen und Einzelbäumen unterliegenden Flächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen und 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen. Als Pflanzgut sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**6.3** Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b auf den Gewerbeflächen  
Nachstehend aufgeführte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den privaten Gewerbe- und Mischbaugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Sie sind in der beschriebenen Weise herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Gewerbeflächen

20 v.H. der gewerblichen und mischbaulichen Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen oder benachbarten Baugrundstücken sind im Abstand von 5 m Großsträucher und kleinkronige Einzelbäume zu pflanzen oder heckenartige mind. 3- bis 5 reihige Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Die weitere Begrünung ist wahlweise durch Rasenansaat oder Bepflanzung mit Gehölzen oder Stauden durchzuführen.

- Die Versickerungsmulden für das Oberflächenwasser sind mit einer artenreichen Wiesenmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen. Die verbleibenden Flächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen oder mit Stauden zu bepflanzen.

Als Pflanzgut sind Bäume (Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm und 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm) und Sträucher (Höhe 60-100 cm) zu verwenden. Der Pflanzabstand liegt bei 1 x 1,5 m. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

Anpflanzungen von mehrjährigen Rank- und Klettergewächsen sind an mind. 2 Gebäudefassaden je Gebäude vorzunehmen. Auf der geschlossenen Wand ist ein Bewuchs von mind. 50% der nicht verlasteten Fassadenfläche herbeizuführen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

6.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zur inneren Durchgrünung und als optische Trennung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet werden private Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bindung für Bepflanzungen und die dauerhafte Erhaltung festgesetzt. Die Grünfläche ist in der nachfolgend beschriebenen Weise anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

A.3.1 Innere Durchgrünung

Zur Herstellung eines heckenartigen Gehölzstreifens sind heimische, standortgerechte Sträucher (66%) und Heister (35%) der Pflanzenlisten 1 und 2 gestuft nach der Wuchsgröße (Kernzone aus Heistern und Sträuchern, Mantelzone aus Sträuchern) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Abstand von ca. 10 Jahren abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen.

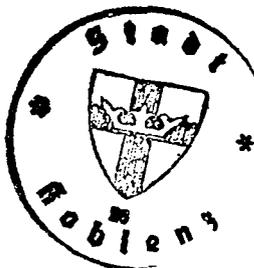
Als Pflanzgut sind 2 x verpflanzte Heister (Höhe 150-200 cm) und Sträucher (Höhe 60-100 cm) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Pflanzabstand liegt bei 1 m x 1,5 m.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Nachstehend aufgeführte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung wertvoller Biotopflächen werden als öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind in der beschriebenen Weise herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- B 1 Auf der mit B 1 gekennzeichneten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche mit Wiesen- und Gehölzbeständen herzurichten, die naturnahe Spiel- und Erholungsmöglichkeiten beinhaltet. 50% der Fläche sind mit Gehölzen entsprechend den Festsetzungen der Maßnahme A 1.4 sowie zusätzlich mit einer Baumgruppe bestehend aus drei großkronigen standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Die verbleibenden 50% der Fläche sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen und durch Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist von den Flächen abzuräumen.
- B 2 Die mit B 2 gekennzeichneten Garten- und Obstwiesenflächen sind zum Schutz des derzeitigen Bestandes in öffentliche Grünflächen zu überführen. Die derzeitige Nutzung ist so lange wie möglich aufrechtzuerhalten. Bei Nutzungsaufgabe sind die Flächen der freien Sukzession zu überlassen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 18.06.1998



Stadtverwaltung Koblenz

*Walter Winermann*  
Oberbürgermeister

## Pflanzenlisten für die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen im Bebauungsplan

### Pflanzenliste 1

#### Bäume

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

(S) in Baumreihen entlang von Straßen und Wegen vorzusehen

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (S)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> (S)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

### Pflanzenliste 2

#### Sträucher

2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

### Pflanzenliste 3

#### Obstbäume

Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm

#### Äpfel:

Adersleber Kalvill  
Baumann Renette  
Bohnapfel  
Dülmener Rosenapfel  
Graue Herbstrenette

#### Kirschen:

Große schwarze Knorpelkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Große Prinzessin

Äpfel:

Herberts Renette  
 Kaiser Alexander  
 Kaiser Wilhelm  
 Kasseler Renette  
 Landsberger Renette  
 Luxemburger Renette  
 Mautapfel  
 Nordhausen  
 Prinzenapfel  
 Trierer Weinapfel  
 Rote Sternrenette  
 Roter Bellefleur  
 Roter Eiserapfel  
 Schafsnase  
 Winterrambour

Birnen:

Gute Graue  
 Neue Poiteau  
 Nordhäuser Forelle  
 Petersbirne  
 Prinzessin Marianne  
 Rote Bergamotte  
 Stuttgarter Gaishirtle  
 Oberöster. Weinbirne  
 Schweizer Wasserbirne  
 Gelbmöstler  
 Grüne Jagdbirne

**Saatgutmischung 1 (extensive Wiesen, Krautsäume u. -raine)**

Gras- und Krautarten		Mischungsanteil in Gewichts-%
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	35
Wiesenschwingel	<i>Festuca pratensis</i>	20
Wiesenfuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>	15
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>	15
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>	10
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	0,7
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	0,6
Wiesen-Labkraut	<i>Gallium mollugo</i>	0,6
Margeritte	<i>Leucanthemum vulgare</i>	0,7
Wiesen-Knautie	<i>Knautia arvensis</i>	0,6
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	0,6
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,6
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	0,6

**Saatgutmischung 2 (Versickerungsbecken u.-mulden / wechselfeuchte Standorte)**

Gras- und Krautarten		Mischungsanteil in Gewichts-%
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	35
Wiesenschwingel	<i>Festuca pratensis</i>	20

Wiesenfuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>	15
Rotschwengel	<i>Festuca rubra</i>	15
Gemeines Rispengras	<i>Poa trivialis</i>	10
Schlangenknöterich	<i>Polygonum bistorta</i>	0,8
Wiesenschaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>	0,8
Kuckuckslichtnelke	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	0,7
Sumpfergüßmeinnicht	<i>Myosotis palustris</i>	0,6
Engelwurz	<i>Angelica sylvestris</i>	0,7
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	0,6
Sumpfhornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	0,8