

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 196

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1)
- Technologiezentrum, Dienstleistung u. Technologie -</p> <p>1.1.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich Technologiezentrum, Dienstleistung u. Technologie zuzuordnen sind, universitätsaffine Nutzungen darstellen und/ oder dem Charakter eines IT- und Businesspark entsprechen, zulässig sind insbesondere:</p> <p>1.1.1.1 Technologiezentrum</p> <p>1.1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Einrichtungen der freien Berufe</p> <p>1.1.1.3 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen</p> <p>1.1.1.4 Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, Gebäude und Einrichtungen der Lehre und angewandten Forschung</p> <p>1.1.1.5 Gebäude und Einrichtungen für Unternehmen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien</p> <p>1.1.1.6 Als untergeordnete Nutzungen: Gastronomieeinrichtungen wie z.B. Schankwirtschaften, Restaurants, die in Grundfläche und Baumasse der Hauptnutzung aus dem Bereich Dienstleistung und Technologie deutlich untergeordnet sind.</p> | <p>§ 9 (1) Nr.1 BauGB</p> <p>§ 11 BauNVO</p> |
|--|--|

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 196

„Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2)

- Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen, Hotel -

§ 11 BauNVO

- 1.2.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich, Dienstleistung u. Technologie zuzuordnen sind, universitätssaffine Nutzungen darstellen und/ oder dem Charakter eines IT- und Businesspark entsprechen, zulässig sind insbesondere:
- 1.2.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Einrichtungen der freien Berufe
- 1.2.1.2 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen
- 1.2.1.3 Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, Gebäude und Einrichtungen der Lehre und angewandten Forschung
- 1.2.1.4 Gebäude und Einrichtungen für Unternehmen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien
- 1.2.1.5 Gastronomieeinrichtungen wie Schankwirtschaften, Restaurants und Unterkunftseinrichtungen wie Hotels und Gästehäuser.
- 1.2.1.6 Einrichtungen für universitäres Zeitwohnen wie z.B. Appartements für Gastdozenten.
- 1.2.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb/Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.2.3 Ausnahmsweise sind als untergeordnete Nutzungen, die in Grundfläche und Baumasse der Hauptnutzung aus dem Bereich Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen, Hotel deutlich untergeordnet sind, zulässig:
- 1.2.3.1 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Freizeitsportanlagen wie z.B. Tennisanlagen mit mehr als einem Spielfeld.
- 1.2.3.3 Ausstellungs- und Verkaufsräume, die dem Betrieb/ Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 196

„Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“

1.2.3.4 Nicht störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur im Rahmen der im Zusammenhang mit dem o.g. Wirtschaftszweig branchenüblichen Verkaufstätigkeit zulässig. Weiterhin darf die Einzelhandelsnutzung maximal 15% der gesamten Bruttobetriebsfläche des Betriebes betragen, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 3) - Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen -

§ 11 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich, Dienstleistung u. Technologie, universitäres Zeitwohnen zuzuordnen sind, universitätsaffine Nutzungen darstellen und/ oder dem Charakter eines IT- und Businesspark entsprechen, zulässig sind insbesondere:

1.3.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Einrichtungen der freien Berufe

1.3.1.2 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen

1.3.1.3 Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, Gebäude und Einrichtungen der Lehre und angewandten Forschung

1.3.1.4 Gebäude und Einrichtungen für Unternehmen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien

1.3.1.5 Gastronomieeinrichtungen wie Schankwirtschaften, Restaurants.

1.3.1.6 Einrichtungen für universitäres Zeitwohnen wie z.B. Appartements für Gastdozenten.

1.3.2 Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb/Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 196

„Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“

- 1.3.3 Im Bereich des Erdgeschosses (s. E. Anlagen, Anlage Nr. 1, Bild 1) sind als Nutzung nur Stellplätze/ Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. § 9 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 12 (4) BauNVO
- 1.3.3.1 Das Erdgeschoss ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet in aufgeständerter, offener und im Überschwemmungsfalle jederzeit flutbaren Bauweise zu errichten. Der durch die bauliche Anlagen bedingte Retentionsraumverlust ist auf ein Mindestmass zu beschränken. § 76 LWG
- 1.3.3.2 Der durch die bauliche Anlagen resultierende und nicht vermeidbare Retentionsraumverlust ist innerhalb der Baufläche selbst auszugleichen. § 76 LWG
- 1.3.4 Ausnahmsweise sind als untergeordnete Nutzungen, die in Grundfläche und Baumasse der Hauptnutzung aus dem Bereich Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen deutlich untergeordnet sind, zulässig:
- 1.3.4.1 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Freizeitsportanlagen wie z.B. Tennisanlagen mit mehr als einem Spielfeld.
- 1.3.4.2 Ausstellungs- und Verkaufsräume, die dem Betrieb/ Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.3.4.3 Nicht störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur im Rahmen der im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig branchenüblichen Verkaufstätigkeit zulässig. Weiterhin darf die Einzelhandelsnutzung maximal 15% der gesamten Bruttobetriebsfläche des Betriebes betragen, höchstens jedoch 300 m² Verkaufsfläche.

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1.1 In den mit SO 1 und SO 2 festgesetzten Gebieten darf die zulässige überbaubare Grundfläche nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 2.2 Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 2.2.1 Bei den mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen ist eine offene Bauweise ebenso wie eine Bebauung mit über 50 m Länge zulässig. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 2.3 Gebäude- und Geschosshöhe** § 9 (3) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- 2.3.1 In dem als SO 3 festgesetztem Gebiet ergibt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe aus der Planzeichnung.
- 2.3.1.1 Die Gebäudehöhe wird hierbei durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhe von 80 m ü. NN nicht überschreiten.
- 2.3.1.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Dachhaut am First (Pulldach) bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern (s. E. Anlagen, Anlage Nr. 1, Bild 1).
- 2.3.1.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen (unter 5% der Dachfläche) können über die Höhe nach Ziffer 2.2.1 hinaus bis max. 5,00 m zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).
- 2.3.2 In dem als SO 3 festgesetztem Gebiet wird die Mindesthöhe des 1. OG auf 68,75 m ü. NN festgesetzt (s. E. Anlagen, Anlage Nr. 1, Bild 1).

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 196

„Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“

2.4 Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

2.4.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO

2.4.2 Die im SO 3-Gebiet als maximal zulässig erklärte Geschossflächenzahl von 2,4 bezieht sich auch auf die durch Baugrenzen gekennzeichneten Bauflächen, bei denen eine mindestens 3-geschossige und maximal 4-geschossige Bauweise festgesetzt wurde.

2.4.3 Bei den im SO 3-Gebiet durch Baugrenzen gekennzeichneten Bauflächen, für die eine mindestens 3-geschossige und maximal 4-geschossige Bauweise festgesetzt wurde, ist ein als Vollgeschoss zu bewertendes Erdgeschoss (s. E. Anlagen, Anlage Nr. 1, Bild 1) bei der Ermittlung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnen.

3. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §§ 14 und 15
BauNVO

3.1 In den mit SO 1 und SO 2 festgesetzten Gebieten sind entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Werbeanlagen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 In dem als SO 3 festgesetztem Gebiet sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Werbeanlagen und Zuwegungen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO

4.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 196

„Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“

- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauGB
- 5.1 Entlang der „Universitätsstraße“ sind zur Erschließung des Sondergebietes SO 3 Zu- bzw. Abfahrten nur außerhalb des in der Planurkunde dargestellten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zulässig.
- 5.2 Für die mit „Baurecht auf Zeit“ festgesetzte Fläche ist die bauliche Nutzung als öffentliche Parkfläche bis zum Eintritt der unter 5.2.1 bestimmten Umstände zulässig. § 9 (2) Nr. 2 BauGB
- 5.2.1 Die unter 5.2 festgesetzte Nutzung auf Zeit wird unzulässig, wenn durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 186, „Universitätsgelände Metternich“, Änderung Nr.4 und / oder im Bereich des P+R-Parkplatzes „Kurt-Schuhmacher-Brücke“ insgesamt mindestens 200 zusätzliche Stellplätze für den Universitätsbedarf (insbesondere Studentenparken) in Betrieb genommen wurden.
- 5.2.2 Als Folgenutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- 6. Öffentliche Grünflächen Parkanlage und Spielplatz** § 9 (1) Nr.15 BauGB
- 6.1 Für die als öffentliche Grünflächen Parkanlage und Spielplatz festgesetzten Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 Für die im Bebauungsplan als SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Baugebiete wird ein Außenlärmpegelbereich gemäß DIN 4109 von V festgesetzt.
- Für die im Bebauungsplan als SO 3 gekennzeichneten Baugebiete wird ein Außenlärmpegelbereich gemäß DIN 4109 von IV festgesetzt.
- Hinweise: Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 inkl. einer ausreichenden Lüftung nachzuweisen. Die Festsetzungen geben den maximalen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile wieder. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund der unter schiedlichen Geschosslagen, Abschirmwirkung von zukünftigen Gebäuden etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) LBauO

1 Einfriedungen in den Sondergebietsflächen

- 1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen an der „Universitätsstraße“ nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und zwar in Form von
- Hecken (freiwachsend oder geschnitten)
- 1.2 Sonstige straßenseitige oder zu öffentlichen Fußwegen orientierte Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von
- Laubgehölzhecken
 - Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen, wenn diese straßen-/ wegeseitig aus gestalterischen Gründen mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.
- 1.3 Straßen-/ Wegeseitige Einfriedungen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

2 Werbeanlagen

- 2.1 In den Sondergebietsflächen dürfen Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenfläche auf nur einer Außenseite, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, des Gebäudes angebracht werden. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen.
- 2.2 In den Sondergebietsflächen sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen, die nicht an den Fassaden angebracht sind, nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände zulässig.

3 Dachform und Neigung, Aufbauten

- 3.1 Für das Sonstige Sondergebiete SO 3 ist aus gestalterischen Gründen die vorgeschriebene Dachform das Pultdach oder das Flachdach entsprechend den Festlegungen der Planzeichnung.
- 3.2 Dachneigungen über 30 ° sind unzulässig.

4. Schmutzwasserbeseitigung

- 4.1 Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserbeseitigung anzuschließen.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

- 1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen gemäß den Punkten unter C 2 bzw. C 3 sind auf den öffentlichen Flächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die Verweise auf die in der Anlage 3 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes muss eine Ersatzpflanzung erfolgen (Laubbäume der Artenliste 1 oder 2 als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm).

2 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 2.1 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Insbesondere ist die Bepflanzung zur B 416 hin zu ergänzen.

- 2.2 Die im Plan dargestellte und mit ⊙ gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,5 m. Die %-Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher. Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke in regelmäßigen Zeitabständen und abschnittsweise „Auf-den-Stock“ zu setzen.
- 2.3 Bei ungestalteten Fassadenflächen sind die Fassaden zu begrünen (Artenliste Nr. 4).
- Alternativ zu der zuvor festgesetzten flächigen Fassadenbegrünung sind Rankelemente von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und in der Höhe der ungestalteten Fassadenfläche bzw. bis zur Unterkante Attika zulässig.
- 2.4 Bei baulichen Anlagen der SO 3 Fläche sind entsprechend der Darstellung der Nutzungsschablone Flachdächer oder Pultdächer aus klimatischen Gründen extensiv und/ oder intensiv zu begrünen (Aufbaustärke mind. 8 cm für die Vegetationstragschicht).
- 2.5 Alternativ zu den Festsetzungen nach 2.4 sind Fotovoltaikanlagen ebenfalls zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgerichtet sind. Bei Fotovoltaikanlagen, welche < 50% der gesamten Dachfläche bedecken, sind die restlichen Dachflächenbereiche gemäß 2.4 zu begrünen.
- 2.6 Als Grünflächen im Sinne von Punkt C 2.1 werden Flächen oberhalb von Tiefgaragen nur anerkannt, wenn die Tiefgaragen mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 0,80 m versehen sind.
- 2.7 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene fünf oberirdische Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große offene Baumscheibe zu pflanzen (mit Bodendeckern der Artenliste 5) und mit Schutzvorrichtungen gegenüber Schadstoffeintrag (z.B. Streusalz) und Anfahren zu versehen.

- 2.8 Die Laubbäume nach den textlichen Festsetzungen des Punktes 2.7 (Artenliste 1) sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume des Punkte 2.2 (Artenliste 2) als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher nach den textlichen Festsetzungen 2.2 (Artenliste 3) sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen.

3 Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen (Grün-, Verkehrs-) Flächen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 3.1 Auf der öffentlichen Stellplatzanlage ist pro angefangene zehn Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m² große offene Baumscheibe zu pflanzen (mit Bodendeckern der Artenliste 5). Entsprechend der in der Festsetzung unter A 5.2.2 festgelegten Folgenutzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage soll die Pflanzung unregelmäßig in Gruppen bzw. Einzelstellung erfolgen.
- 3.2 Der Bereich der öffentlichen Grünflächen ist als „offene Parklandschaft mit Auencharakter“ herzustellen. Davon sind max. 20 % flächig - als lückige Bepflanzung im Abfluszbereich - mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Insbesondere ist die Bepflanzung zur B 416 hin zu ergänzen.
- Auf den verbleibenden Grünflächen (abzgl. Wege, Spielfelder etc.) sind Baumgruppen und Einzelbäume auf anzulegenden Rasenflächen (Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2) unregelmäßig anzuordnen.
- 3.3 Die Laubbäume nach den textlichen Festsetzungen des Punktes 3.1 (Artenliste 1) sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm, die Bäume des Punkte 3.2 (Artenliste 2) in Gruppen und Einzelstellung als Hochstämme (s.o.) und in flächigen Pflanzungen als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher nach den textlichen Festsetzungen 3.2 (Artenliste 3) sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen.
- 3.4 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind an geeigneten Bäumen 5 – 10 Fledermauskästen in fachgerechter Ausführung anzubringen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 3)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entlang der Universitätsstraße in Richtung Moselufer standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 (als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm) und 3 (als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm) in unregelmäßiger Anordnung anzupflanzen. Dabei sind die Bäume mittig innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden %-Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher. Von der Gesamtfläche sind die Flächen A 1 und A 2 max. 60 % flächig, die Fläche A 3 max. 30 % flächig und als lückige Bepflanzung im Abflussbereich, mit Gehölzen zu bepflanzen.

Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend dem o.a. Entwicklungsziel zu erhalten.

- 4.2 Auf den restlichen Flächen sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1).
- 4.3 Die extensiven Wiesenflächen nach den textlichen Festsetzungen von 4.2 sind max. zweimal im Jahr, abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

D. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

§ 9 (6) Nr. 6 BauGB

1. Teile des Bebauungsplangebietes liegen im Geltungsbereich des gemäß § 80 ff Landeswassergesetz durch Rechtsverordnung vom 18.11.1999 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel. Die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind nachrichtlich, der Abflussbereich als Hinweis in der Planurkunde dargestellt. Diese Rechtsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb des 40-m Bereiches der Mosel gelten die Bestimmungen des § 76 Landeswassergesetzes.

2. Teile des Bebauungsplangebietes liegen im Bereich einer in 2004 als „Altablagerungsstelle Koblenz, Pionier-Kaserne“, Registriernummer 11100000-339 erfassten Altablagerung.

Hinweise:

Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind grundsätzlich bzgl. potentiellen Bodenverunreinigungen gutachterlich zu begleiten sowie wegen evtl. noch vorhandenen Bombenblindgängern ist der Kampfmitelräumdienst ebenfalls einzubeziehen.

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, sind mindestens 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten diese anzuzeigen. Es wird bei etwa zutage kommende Funde auf die Meldepflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz hingewiesen.

3. Teile des Bebauungsplangebietes (im Bereich der B 416) liegen in der Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Diese Maßgaben dieses Gesetzes sind zu beachten.
4. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise zur Hydrogeologie gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen der Mosel über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

Ingenieurgeologie: Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften nach DIN 4020 zu Berücksichtigen.

5. Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser:

Nach dem Gutachten zur Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung zur allg. Bebaubarkeit / Versickerungsfähigkeit vom 31.10.2005 ist eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. im Bereich der Auffüllungen nur bedingt bis nicht geeignet beurteilt worden.

Im Falle der Planung einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist daher im Einzelfall unter Heranziehen des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 sowie das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 die grundsätzliche Versickerungseignung und deren Auswirkungen zu beurteilen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Zustimmungsfähigkeit abzuklären.

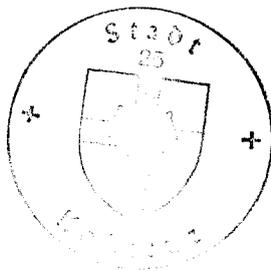
Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll so weit wie möglich über geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Sofern dieses nicht möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen (Trennsystem).

Wege und Stellplätze sollten mit Drainpflaster oder als Schotterrasen o.ä. hergestellt werden.

6. Innerhalb der Liegenschaft der WTD 51 werden wehrtechnische Anlagen, u.a. Brückenpanzer getestet. Es wird darauf hingewiesen, dass neben den verkehrsbedingten Lärmemissionen der B 416 auch aufgrund der mit militärischen Nutzung und den hiermit verbundenen Immissionen (Vibrationen, Lärm, Abgase) erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz und zur Gebäudebelüftung erforderlich sind.
7. Begleitend zur späteren Ausführungsplanung in den geplanten öffentlichen Grünanlagen sind detaillierte Bodenuntersuchungen – entsprechend BBodSchV- hier für den Bereich des Oberbodens (bis 0,35 m) durchzuführen, um eine potentielle Gefährdung für den Pfad Boden-Mensch (Direktkontakt) gänzlich auszuschließen. Bereiche mit ggf. erhöhten Schadstoffbelastungen sind mit unbelastetem Oberboden um ca. 0,35 m zu erhöhen bzw. bis zu dieser Tief (0,35 m) auszutauschen.

8. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind insbesondere die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1 – A3) durch geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LG 4 vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Die Schutzeinrichtungen sind bis zum Abschluss der Baumaßnahmen beizubehalten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 31.03.2008

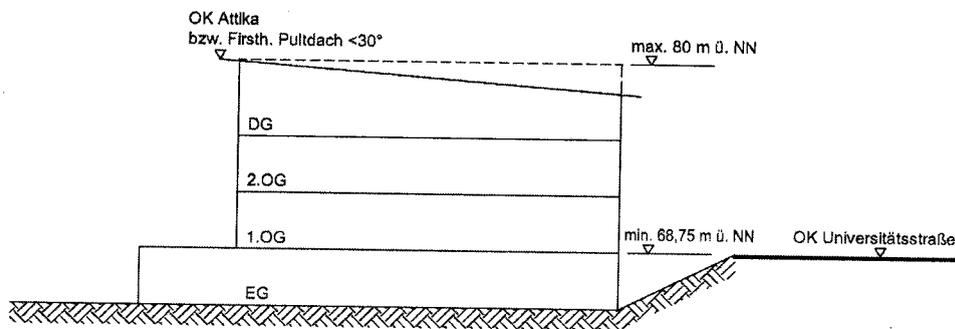


Stadtverwaltung Koblenz

Karl Wiermann
Oberbürgermeister

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zu den Textziffern
A 1.3.3, A 2.3.1.2, A 2.3.2 und A 2.4.3



**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C
(Empfehlungen)**

Artenliste 1: Bäume

(Straßen, Stellplatzanlagen)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hain-Buche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘

Artenliste 2: Bäume

(flächige Gehölzpflanzung, privater / öffentl. Bereich)

Populus nigra	Schwarzpappel
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Weiß-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis

Artenliste 3: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix purpurea

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis - Sorten
Geißschlinge	Lonicera - Sorten

Artenliste 5: Bodendeckende Gehölze und Stauden (Baumscheiben)

Apfel - Rose	Rosa rugosa ‚Rotes Meer‘
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa ‚Goldteppich‘
Böschungsmyrte	Lonicera pileata
Niedrige Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii ‚Hancock‘
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium – Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon