

## TEXTFESTSETZUNGEN

Projekt-Nr. 11 008

**Erläuterung: Die unterstrichenen und mit einem Balken auf der linken Seite markierten Stellen sind im Rahmen der erneuten Offenlage geändert worden.**

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

##### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BAUNVO)

Ordnungsbereich 1a, 1b, 1c und 1d: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

##### 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) ZIFF. 1 BAUNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.



## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)**

### **1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)**

**0,4** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

*Im Erweiterungs- / Ergänzungsbereich darf nach der Maßgabe des § 19 (4) BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl den Wert **0,5** nicht überschreiten.*

### **1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)**

Ordnungsbereich 1a, 1b, 1c: **0,8** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Ordnungsbereich 1d: **1,2** siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

### **1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)**

*Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:*

Ordnungsbereich 1a, 1b, 1c: **2**

Ordnungsbereich 1d: **3**

*Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).*

### **1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)**

*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

Ordnungsbereich 1a, 1b, 1c:

Traufhöhe **4,50 m**

Firsthöhe **10,00 m**

Ordnungsbereich 1d:

Traufhöhe 7,50 m

Firsthöhe 13,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

### 1.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 2 BAUGB)

Ordnungsbereich 1a: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich 1b und 1d: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ordnungsbereich 1c: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

### 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 2 BAUGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan: (  ) oder (  )

### 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 2 BAUGB UND § 9 ABS. 2 BAUGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante betragen.

## 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 6 BAUGB)

*Pro Wohngebäude sind in den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 1c maximal 2 Wohnungen zulässig.*

## 1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 11 BAUGB)

*Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig; sie sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unzulässig.*

## 1.8 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

*Gestrichen/Entfällt gemäß Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 01. April 2004.*

## 1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 24 BAUGB)

*Auf der gekennzeichneten Fläche im Ordnungsbereich D ist ein Lärm-schutzwall in einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Als Maßbezugspunkt gilt:*

- Oberkante der L 127.

*Die Gebäude der ersten Bauzeile entlang der Pfarrer-Krauss-Straße haben auf der der Straße zugewandten Fassade sowie an den Giebelseiten Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen.*

*Schlafräume in Gebäuden bis zu einem Abstand von 40 m zur Pfarrer-Krauss-Straße sind auf der von der Straße abgewandten Seite einzurichten.*

*Für die nördlichste Gebäudezeile, die parallel zur L 127 verläuft, sind im Obergeschoss der Gebäude Schlafräume auf der von der Landesstraße abgewandten Seite (Südseite) einzurichten. Fenster von Wohnräumen (keine Schlafräume) in den Ost- und Westgiebelseiten oder gar auf der*

Gebäudenordseite müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse III ausgestattet werden.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I. V. M. § 88 (6) LBAUO)

*An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig. Plattenverbindungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.*

#### 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

*Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 35° bis 48°.*

#### 2.1.2 DACHGESTALTUNG

*Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäude-  
seite nicht überschreiten.*

*Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.*

*Zur Dacheindeckung sind nur anthrazit- oder schieferfarbene Materialien zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Stadtbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.*

#### 2.1.3 EINFRIEDUNGEN GEMÄSS § 88 LBAUO

*Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.*

### 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

**Hinweis:** Ordnungsbereich und Maßnahme E wurde im Zuge der Weiterentwicklung der Planung aufgegeben. Auf eine Neuordnung der Bezeichnung der nachfolgenden Ordnungsbereiche wird bewusst verzichtet.

#### 3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFF. 20 BAUGB)

##### 3.1.1 ERGÄNZENDE STREUOBSTANPFLANZUNG - ORDNUNGSBEREICH C<sub>1</sub>

*Im Ordnungsbereich C<sub>1</sub> ist als ökologische und gestalterische Ergänzung zu den bestehenden Obstbäumen eine extensive Streuobstwiese anzulegen und durch regelmäßige Schnittpflege langfristig zu sichern. Hierzu ist alle 100 m<sup>2</sup> mindest ein regionstypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste C zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist anzusäen und extensiv zu pflegen (Pflegehinweise siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).*

Im Ordnungsbereich C<sub>1</sub> sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben zulässig. (§ 14 (1) S 3 BauNVO)

##### 3.1.2 ERGÄNZENDE STREUOBSTANPFLANZUNG - ORDNUNGSBEREICH C<sub>2</sub>

*Im Ordnungsbereich C<sub>2</sub> ist als ökologische und gestalterische Ergänzung eine Obstbaumreihe anzulegen und durch regelmäßige Schnittpflege langfristig zu sichern. Hierzu sind 8 regionstypische Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste C zu pflanzen. Die unterlagerte Wiesenfläche ist anzusäen und extensiv zu pflegen (Pflegehinweise siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).*

### **3.1.3 ERGÄNZENDE STREUOBSTANPFLANZUNG - ORDNUNGSBEREICH F**

*Im Ordnungsbereich F ist der bestehende Obstbaumbestand zu ergänzen und eine extensive Streuobstwiese nach der FUL 2-Richtlinie (Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung) „Grünlandvariante 2“ zu entwickeln und zu pflegen: je 200 qm ist ein regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen. Die vorhandene Weide kann zur Unternutzung unter Vorgabe der FUL 2-Richtlinie genutzt werden.*

### **3.1.4 ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE - ORDNUNGSBEREICH G**

*Im Ordnungsbereich G sind extensive Streuobstwiesen zu entwickeln, bzw. zu ergänzen. Hierzu ist je 150 qm ein regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft durch Pflegeschnitte zu entwickeln und zu erhalten; die übrigen Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln. Auf Parzelle 3/2 (intensiv genutzter Acker) ist die Ansaat einer ausgedünnten, krautreichen Landschaftsrasenmischung (regionaltypische Artenmischung) durchzuführen (Pflegehinweise siehe Ordnungsbereich F und vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag).*

### **3.1.5 ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE MIT RANDLICHER EINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH H**

*Im Ordnungsbereich H sind im Randbereich Anpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 15 m der altbewehrten Obstbaumarten vorzunehmen, alternativ ist eine Anpflanzung eines Streifens mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern möglich. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese zu entwickeln (Pflegehinweise siehe Ordnungsbereich F und vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag).*

### **3.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25 A BAUGB)**

#### **3.2.1 ERGÄNZENDE STREUOBSTANPFLANZUNG - ORDNUNGSBEREICH A**

*Im Ordnungsbereich A ist zu den bestehenden Obstbäumen eine extensive Streuobstwiese anzulegen und durch regelmäßige Schnittpflege langfristig zu sichern. Hierzu ist alle 100 m<sup>2</sup> mindest ein regionstypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste C zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist anzusäen und extensiv zu pflegen (Pflegethinweise siehe landespflegerischer Planungsbeitrag). (§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB)*

#### **3.2.2 PFLANZSTREIFEN - ORDNUNGSBEREICH B**

*Im Ordnungsbereich B ist auf den privaten Grundstücksflächen ein 6 m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. (Pflanzliste siehe Begründung)*

#### **3.2.3 WALL MIT GEHÖLZPFLANZUNG - ORDNUNGSBEREICH D**

*Der Sichtschutzwall im Ordnungsbereich D ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher der Pflanzliste B in stufigem Aufbau zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Begründung)*

#### **3.2.4 BEPFLANZUNG DER EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKE IM TEILBEREICH 211 A DES BEBAUUNGSPLANS (ÄNDERUNGSTEIL)**

*Jeder Grundstücksbesitzer hat mindestens einen regionstypischen Obstbaum-Hochstamm im vor- oder rückwärtigen Grundstücksbereich als Ersatz für die verlorengehenden Apfelbäume im Plangebiet zu pflanzen (Pflanzliste siehe Begründung). Die Vorgärten sind als Grünfläche anzulegen. Pro Vorgartengrundstück ist mindestens die Anpflanzung eines Großstrauches vorzusehen, z. B. Haselnuss oder Schneeball.*

### **3.2.5 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE IM TEILBEREICH 211 B DES BEBAUUNGSPLANS (ERWEITERUNGSTEIL)**

*Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Obstbäume als Hochstämme der Pflanzliste C und in jedem Fall 10 Sträucher der Pflanzliste B zu setzen. Die Vorgärten sind als Grünfläche anzulegen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen, Pflanzpflichten für Einzelbäume und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet. Artenauswahl: Obstbäume: Apfel von Groncels, Gellerts Butterbirne, Braune Leberkirsche, Hauszwetschge; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).*

### **3.3 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF.25 B BAUGB)**

*Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Obstbäume und die Obstbaumreihe im Nordwesten des Änderungs- und Ergänzungsbereichs sind zu erhalten und durch regelmäßige Schnittpflege zu sichern.*

*Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei natürlichem Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.*

## HINWEIS

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/73626).

**Versickerung von Oberflächenwasser:** Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne von § 1 (5) Ziffer 7 BauGB wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) weiterzuverwenden. Als Bemessung wird ein Volumen von 6 m<sup>3</sup> je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche empfohlen.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, wie z.B. mit wasser gebundenen Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäume statt, so sind diese vor Baubeginn durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Insbesondere sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs einzuhalten.

**Fällarbeiten:** Notwendige Fällarbeiten sollten nicht in der Vegetationsperiode (01.03. – 30.09.) durchgeführt werden; sollte ein anderer Zeitpunkt gewählt werden, so ist dieser mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

**Dachbegrünung:** Zur Verbesserung des Lokalklimas und Entwicklung neuer Lebensräume wird empfohlen, Garagendächer mit geringer Dachneigung bzw. Flachdächer zumindest extensiv zu begrünen.

**Immissionsschutz:** Für die nicht durch die Textfestsetzung Nr. 1.9 betroffenen Gebäude wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen (Fenster nach der Energie-Einsparverordnung entsprechen den Anforderungen der Schallschutzklasse II).

**Hohlform im Norden:** Werden bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Hohlform Auffälligkeiten wie z.B. Verfärbungen des Bodens, Geruch oder Abfälle festgestellt, so sind diese unverzüglich dem Umweltamt Koblenz zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise mitzuteilen.



# Nutzungsschablone

<b>1a</b>	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	<b>WA</b> <b>2 wo</b>	<b>II</b> TH=4,50 m FH = 10,0 m
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
	Bauweise	Dachform
	<b>0</b>	gen. Dächer/ 35° bis 48°
<b>1b</b>	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	<b>WA</b> <b>2 wo</b>	<b>II</b> TH=4,50 m FH = 10,0 m
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
	Bauweise	Dachform
	<b>0 ED</b>	gen. Dächer/ 35° bis 48°



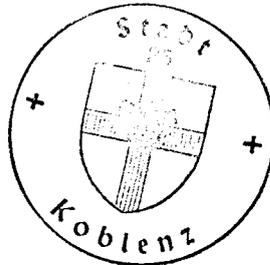
**1c**

Art der bauf. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>WA</b> <b>2 WO</b>	<b>II</b> TH=4,50m FH = 10,0 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
Bauweise	Dachform
<b>o E</b>	<b>gen. Dächer/ 35° bis 48°</b>

**1d**

Art der bauf. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>WA</b>	<b>III</b> TH=7,50m FH = 13,0 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
<b>0,4</b>	<b>1,2</b>
Bauweise	Dachform
<b>o ED</b>	<b>gen. Dächer/ 35° bis 48°</b>

Ausgefertigt:  
 Koblenz, 05.08.2005



Stadtverwaltung Koblenz

*Karl-Heinz Wiemann*  
 Oberbürgermeister

## PFLANZLISTEN:

### A Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsflächen

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Moorbirke	<i>Betula pendula</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

### B Artenliste heimischer Gehölzarten

<b>Bäume I. Größenordnung</b>	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
<b>Bäume II. Größenordnung:</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
<b>Sträucher:</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>



Salweide  
Traubenholunder  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

*Salix caprea*  
*Sambucus racemosa*  
*Sambucus nigra*  
*Virburnum lantana*

---

## C Liste regionaler Obstsorten

---

### Apfelsorten:

Apfel von Groncels  
Bolkenapfel  
Danziger Kantapfel  
Geflammtter Kardinal  
Gelber Bellefleur  
Graue Herbstrenette  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Haux Apfel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht von Preußen  
Roter Eiserapfel  
Signe Tilish

### Birnensorten:

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Poiteau  
Wasserbirne

### Süßkirschen:

Braune Leberkirsche  
Dolls Langstieler  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

### Pflaumen:

Hauszwetschge  
Löhrpflaume